

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Processo Digital nº 1071004-37.2024.8.26.0100
Execução de Títulos Extrajudiciais – Valor de Execução / Cálculo / Atualização

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que BANCO SOFISA S/A move em face de CANROO COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE COURO LTDA e OUTROS vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, honrada com a nomeação, tendo vistoriado os imóveis objeto da avaliação e coligido os elementos que entendeu necessários para tal finalidade, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1.0 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A signatária foi honrada com a nomeação de fls. 447/448 para avaliar os imóveis descritos na Matrícula nº 122.370 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P e Matrícula nº 33.954 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P a seguir transcritos:

- 1- MATRÍCULA nº 122.370 - IMÓVEL**:- O apartamento nº 31, localizado no 3º andar, do “**EDIFÍCIO DOM DIOGO**”, situado na Rua Barão de Castro e Lima, nº 127, no Real Parque, Morumbi, 30º Subdistrito – Ibirapuera, possuindo a área privativa de 240,100 metros quadrados, área comum de 247,218, nesta incluída área de garagem, para estacionamento de três veículos de passeio, auxiliado por manobrista, em três vagas indeterminadas, perfazendo a área real construída de 487,318 metros quadrados, correspondendo-lhe uma fração ideal de 8% no terreno condominial.

CONTRIBUINTE: 300.048.0038-6

- 2- MATRÍCULA nº 33.954 - IMÓVEL**: Um prédio e seu respectivo terreno situado à rua Michigan, nº 1.115, parte dos lotes 1 e 40, da quadra 171, no bairro do Brooklin Novo, no 30º

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

Subdistrito – Ibirapuera, medindo o terreno que dista 20,00 metros de esquina da rua Guaraiuva, 10,00 metros de frente para a rua Michigan, por 20,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 200 metros quadrados.

CONTRIBUINTE : 085.169.0811-8.

2.0 - QUADRO RESUMO DA AVALIAÇÃO –

IMÓVEL 1

TIPO DO IMÓVEL	Apartamento Residencial
LOCAL	Rua Barão de Castro Lima nº 127 - Apto 31 – 3º andar, Edifício Dom Diogo – Real Parque – Morumbi -S/P CEP: 05685-040
MATRÍCULAS	122.370 – 15º Cartório de Registro de Imóveis de SP
CONTRIBUINTE	300.048.0038-6

QUADRO DE ÁREA

Área privativa:.....240,100m²
Área comum:.....247,218m² (contando com área de 3 garagens)
Área total:.....487,318m²

NOTA: Áreas extraídas da respectiva matrícula.

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.215.000,00

DATA DA VISTORIA: 29/11/2025

DATA DA AVALIAÇÃO: 08/12/2025

IMÓVEL 2

TIPO DO IMÓVEL	Casa Térrea Residencial
LOCAL	Rua Michigan nº 1.115 – Brooklin Novo – Morumbi – São Paulo - S/P – CEP: 04560-001
MATRÍCULA	150.494 – Registro de Imóveis da Praia Grande - SP
CONTRIBUINTE	Não Consta

QUADRO DE ÁREAS

Frente:.....10,00m²

Fundos:20,00m²

Área Construída:.....120,00m²

Área total:.....200,00m²

NOTA: Áreas extraídas da respectiva matrícula e Prefeitura Municipal de São Paulo.

VALOR DE MERCADO: R\$ 1.385.000,00

DATA DA VISTORIA: 29/11/2025

DATA DA AVALIAÇÃO: 09/12/2025

3.0 – OBJETIVO

O objetivo do presente laudo será a determinação do valor atual de mercado dos imóveis nesta data, não sendo considerados aspectos jurídicos, tais como ônus, litígios, desapropriações, etc.

4.0- METODOLOGIA – DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL

Para determinação do valor do imóvel será adotado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que é a metodologia mais adequada ao presente caso e que define o valor de forma imediata através da comparação com dados de elementos assemelhados, ou seja, consiste basicamente na determinação do **valor de um imóvel por comparação direta com outros imóveis semelhantes**. Para determinação do valor unitário de venda, foram realizadas inúmeras pesquisas de preço junto ao mercado imobiliário atuante na região e selecionados elementos comparativos com o mesmo grau de semelhança e no mesmo condomínio da unidade avalianda.

Os elementos comparativos foram coletados na região onde está localizado o imóvel avaliando, dos quais se extraiu a Média Aritmética Saneada, após sua homogeneização, segundo o tratamento por fatores determinado pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos Ibape/Sp: 2011.

4.1- Fator oferta

A Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP:2011 preconiza a aplicação do fator oferta, conforme segue.

“10.1 Fator oferta A superestimativa dos dados de oferta (elasticidade dos negócios) deverá ser descontada do valor total pela aplicação do fator médio observado no mercado. Na impossibilidade da sua determinação, pode ser aplicado o fator consagrado 0,9 (desconto de 10% sobre o preço original pedido). Todos os demais fatores devem ser considerados após a aplicação do fator oferta.”

Contudo, cumpre esclarecer que no decorrer de longos anos de trabalhos periciais, a signatária observou que o **desconto sobre o valor da oferta**, habitualmente ocorrido na negociação entre particulares, no processo de execução judicial corresponde ao **lance ofertado liberalmente pelo interessado na arrematação do imóvel**, cujo preço mínimo é fixado pelo juiz por ocasião da praça.

*Art. 885 CPC. “O juiz da execução estabelecerá o **preço mínimo**, as condições de pagamento e as garantias que poderão ser prestadas pelo arrematante.” (destacamos)*

*Art. 890 CPC. “**Pode oferecer lance** quem estiver na livre administração de seus bens (...)” (destacamos)*

Nas hastas públicas a arrematação de imóveis habitualmente tem êxito somente na segunda ou terceira praça, quando, de modo geral, o **lance mínimo** é fixado pelo juiz em **70%** e, dependendo do caso, até **50% da avaliação**.

Assim, com a aplicação do **Fator Oferta** nas avaliações imobiliárias em executivos judiciais, constatamos a ocorrência de **dúplice depreciação do bem imóvel** (fator oferta de 10% e lance mínimo fixado em segunda praça entre 70% e 50% da avaliação), arremessando-o bem abaixo do valor de mercado por ocasião da arrematação, razão pela qual o referido fator não será aplicado no presente caso.

4.3 – Fator Padrão

Será utilizado o estudo “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos Ibape/SP:2017” para classificação das benfeitorias do imóvel objeto do presente laudo e dos elementos pesquisados.

4.3 – Fator Vaga

Considerando que o imóvel paradigma possui 3 vagas de garagem, o fator vaga será aplicado na homogeneização dos elementos coletados conforme a tabela abaixo elaborada.

Vagas	Fator
3	1,00
4	0,95

5.0 – MAPA DE LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL 1 – Rua Barão de Castro Lima nº 127



IMÓVEL 2 – Rua Michigã nº 1.115

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

14653-2/2011, que assim descreve:

“Quando não for possível o acesso ao interior do imóvel, o motivo deve ser justificado no laudo de avaliação. Nesse caso, a vistoria interna pode ser prescindida e a avaliação pode prosseguir com base em uma situação presumida, a partir de elementos que for possível obter”.

Cumprе ressalvar, porém, que com base em sua área construída, comparação a apartamentos semelhantes, foi possível avaliar o imóvel independente de vistoria interna, com plausível confiança.

5.2 - VISTORIA EXTERNA

A signatária vistoriou a área externa dos imóveis avaliando, cujas fotografias, apresentadas a seguir, ilustram e concedem boa noção do mesmo.

IMÓVEL 1- Rua Barão de Castro Lima nº 127 – Edifício Dom Diogo



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada do Edifício Dom Diogo

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 02
Vista parcial Entrada do Edifício Dom Diogo



FOTO Nº 04
Vista parcial portão de entrada de Veículos

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

5.3- CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES – IMÓVEL 1

A RUA BARÃO DE CASTRO LIMA, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, e fácil acesso às principais avenidas da região, localizada no **Bairro Real Parque Morumbi** .

5.4– CARACTERÍSTICAS DO EDIFÍCIO DOM DIOGO.

TIPO	Residencial
ANDARES / APTOS POR ANDAR	12 andares / 1 apto por andar
PORTARIA	Sim
ZELADORIA	Sim
PISCINA	Não
ELEVADORES	Sim (02)
SALÃO DE FESTAS	Sim
SALÃO DE JOGOS	Sim
PARQUE INFANTIL	Não
QUADRA POLIESPORTIVA	Não
SALA GINÁSTICA	Sim
CHURRASQUEIRA	Não
VIGILÂNCIA ELETRÔNICA	Sim

5.5– CARACTERÍSTICAS DO APARTAMENTO Nº 31 –

A unidade nº 31 localiza-se no 3º andar do Edifício Dom Diogo, com 240,100m² de área privativa, 247,2188m² de área comum, contando com 03 vagas de garagens, totalizando a área de 487,318m².

Segundo informações prestadas pela Sra. Ana, trata-se de apartamento composto por três suítes, sala para dois ambientes, lavabo, banheiro social, cozinha, área de serviço com quarto e banheiro, além de contar com três vagas de garagem. O imóvel não passou por reforma recente.

6.0– DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.3), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: RUA BARÃO DE CASTRO LIMA Nº 50 – MESMA RUA DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: EDIFÍCIO PARK LANE	
OFERTA: R\$ 1.300.000,00 – novembro/25	Unitário de Partida: R\$ 4.961,83
FONTE: Vale Imóveis (11) 3804-6464 cd. 145T	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
ÁREA ÚTIL	262,00m ²
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios (1suíte) 1 wc social, sala para dois ambientes, cozinha, 3 vagas.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ } 4.961,83}{V_u \text{ de partida}} \times \frac{1,00}{F_o} \times \frac{1,00}{F_p} \times \frac{1,00}{F_v} \right)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.961,83/\text{m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: RUA BARÃO DE CASTRO LIMA Nº – MESMA RUA DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: EDIFÍCIO VILA PALLERMO	
OFERTA: R\$ 1.000.000,00 – maio/25	Unitário de Partida: R\$ 3.952,56
FONTE: Apoio Negócios e Gestão (11) 5549-0088 cd. DP909833	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	253,00m ²
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, (3 suítes) 1 wc social, sala para dois ambientes, cozinha, 3 vagas.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \frac{V_{u \text{ de partida}}}{F_o \cdot F_p \cdot F_v} = \frac{R\$ 3.952,56}{1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,00}$$

$$V_{u1} = R\$ 3.952,56 /m^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: RUA BARÃO DE CASTRO LIMA Nº 270 – MESMA RUA DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: EDIFÍCIO COURCHEVEL	
OFERTA: R\$ 1.700.000,00 – outubro/25	Unitário de Partida: R\$ 6.071,42
FONTE: Viver Morumbi Imóveis (11) 4118-2828 cd. NM 6552	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	280,00m ²
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, (3 suítes) 1 wc social, sala para dois ambientes, cozinha, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 0,95$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 6.071,42}} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_v}{0,95} \right)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ 5.767,84/m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: RUA BARÃO DE CASTRO LIMA Nº 100 – MESMA RUA DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: EDIFÍCIO BELLATRIX	
OFERTA: R\$ 1.410.000,00 – novembro/25	Unitário de Partida: R\$ 5.423,07
FONTE: Lbartholomeu Consultoria de Imóveis (19) 3437-9900 cd.11879	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	260,00m ²
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, (3 suítes) 1 wc social, sala para dois ambientes, cozinha, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,05$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = (R\$ 5.423,07 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,05)$$

$V_{u \text{ de partida}} \quad F_o \quad F_p \quad F_v$

$V_{u1} = R\$ 5.694,22/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
ENDEREÇO: RUA BARÃO DE CASTRO LIMA Nº – MESMA RUA DO AVALIANDO	
EDIFÍCIO: EDIFÍCIO NÃO INFORMADO	
OFERTA: R\$ 1.300.000,00 – setembro/25	Unitário de Partida: R\$ 4.942,96
FONTE: Tgarante Adm. De Imóveis (11) 2966-8184 cd. TG66399	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Apartamento Padrão Médio Com Elevador
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	263,00m ²
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, (3 suítes) 1 wc social, sala para dois ambientes, cozinha, 3 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 1,00$

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\text{R\$ } 4.942,96 \times \underset{V_u \text{ de partida}}{1,00} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_v}{1,00} \right)$$

$$V_{u1} = \text{R\$ } 4.942,96/\text{m}^2$$

7.0– TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 4.961,83	R\$ 4.961,83
2	R\$ 3.952,56	R\$ 3.952,56
3	R\$ 6.071,42	R\$ 5.767,84
4	R\$ 5.423,07	R\$ 5.694,22
5	R\$ 4.942,96	R\$ 4.942,96
Soma	R\$ 25.358,84	R\$ 25.319,41
n. elementos	05	05
Média	R\$ 5.071,76	R\$ 5.063,88
Intervalo de Confiança		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 3.664,31
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 6.805,16

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

7.1- CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V_{ap} = A \times q$$

Onde:

V_{ap} = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente A = Área útil/exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada pesquisa de mercado na mesma região do avaliando, mesmo Edifício e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R\$ 5.063,88/m²**

$$V_{ap} = 240,100m^2 \times R\$ 5.063,88/m^2$$

$$V_{ap} = R\$ 1.2155.837,58$$

8.0- VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, a signatária fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, avaliando o

APARTAMENTO Nº 31, localizado no 3º andar do EDIFÍCIO DOM DIOGO, situado na Rua Barão de Castro Lima nº 127, Real Parque - Morumbi, nesta Capital de São Paulo, Matrícula nº 122.370 – 15º CRI de São Paulo – S/P, em

R\$ 1.215.000,00
(UM MILHÃO E DUZENTOS E QUINZE MIL REAIS)

5.1- VISTORIA INTERNA DOS IMÓVEIS - IMÓVEL 2 – Rua Michigan nº 1.115 - Brooklin

A vistoria foi realizada in loco, sendo possível acessar as áreas externas e internas disponíveis. O imóvel encontra-se em processo de reforma, apresentando ambientes concluídos, parcialmente concluídos e em fase inicial de execução, sendo realizado registro fotográfico, apresentado a seguir.



FOTO Nº 01
Vista parcial fachada da Casa

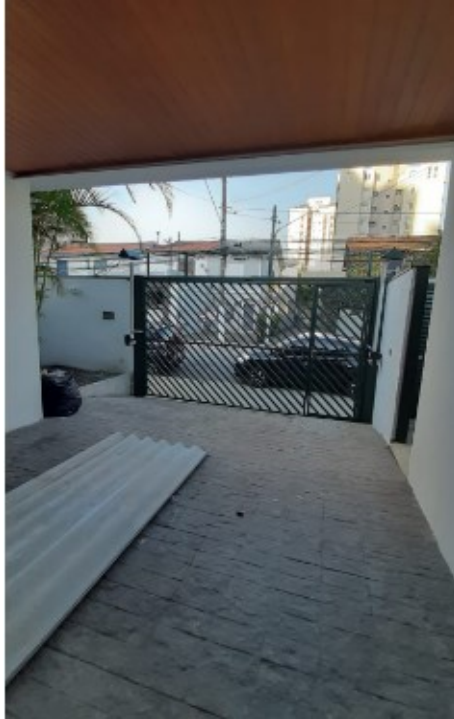


FOTO Nº 02
Vista parcial Garagem



FOTO Nº 03
Vista parcial Sala



FOTO N° 04
Vista parcial Jardim lado direito da frente da Casa

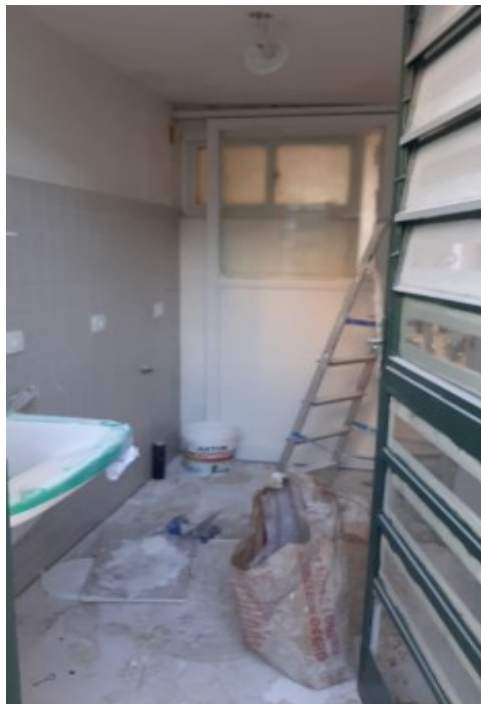


FOTO N° 05
Vista parcial entrada lateral lado esquerdo da Casa

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848



FOTO Nº 06
Vista parcial Cozinha

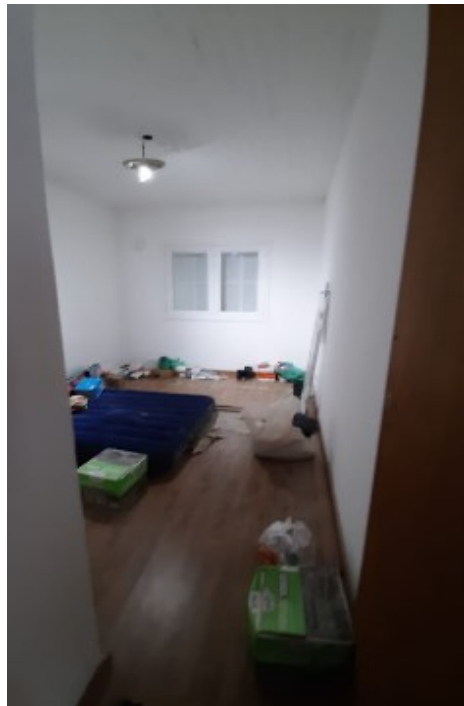


FOTO Nº 07
Vista parcial Dormitório 01



FOTO Nº 08
Vista parcial Banheiro Social



FOTO Nº 09
Vista parcial Dormitório 02- Suíte



FOTO Nº 10
Vista parcial Banheiro da Suíte



FOTO Nº 11
Vista parcial Quintal



FOTO Nº 12
Vista parcial Quintal - Área coberta



FOTO Nº 13
Vista parcial Quarto dos fundos



FOTO Nº 14
Vista parcial Banheiro dos fundos

5.3- CARACTERÍSTICAS DAS IMEDIAÇÕES – IMÓVEL 2

A RUA MICHIGAN, no trecho em consideração, tem perfil plano, dotada de todos os melhoramentos públicos usuais, serviços urbanos, além da proximidade às áreas comerciais, institucionais e de transporte coletivo abundante, e fácil acesso às principais avenidas da região, localizada no **BAIRRO DO BROOKLIN – S/P** .

5.4 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma casa térrea situada na Rua Michigan, no bairro do Brooklin, medindo 10,00m de frente, por 20m da frente aos fundos, perfazendo um total de 200m² de terreno, com área construída de 120,00m².

Casa térrea residencial, composta por dois dormitórios, sendo 01 suíte, sala para dois ambientes, cozinha, área de serviço, quintal com área descoberta e coberta com quarto e banheiro nos fundos e 01 vagas de garagem.

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

5.5 – CARACTERÍSTICAS DE ACABAMENTO - (CASA EM REFORMA)

Trata-se de residência unifamiliar em processo de reforma, apresentando portão automático de ferro e garagem coberta para um veículo. No lado direito, há um pequeno jardim, enquanto no lado esquerdo localiza-se a entrada lateral, que se dá pela lavanderia coberta, a qual conduz diretamente à cozinha. A lavanderia possui porta de metal com vidro translúcido já instalada.

A cozinha encontra-se com reforma inacabada, apresentando meia parede revestida com azulejos, ausência de pia instalada, e paredes ainda sem pintura final.

A sala possui lareira instalada, teto ripado de madeira, e esquadrias de alumínio com vidro translúcido, incluindo porta de correr que dá acesso à área externa. Piso sem revestimento final. À direita do acesso principal à sala há uma porta de correr, que leva ao corredor com acesso aos dormitórios e banheiro social.

No corredor, à direita, localiza-se um quarto, com piso laminado, armários embutidos, esquadria de madeira tipo veneziana com vidro translúcido, paredes com pintura sobre massa corrida em bom estado, e teto ripado de madeira pintado.

Ao lado do quarto, situa-se o banheiro social, com paredes revestidas em porcelanato na área do box, privada quadrada nova instalada, bancada com cuba sobreposta já instalada, porém com piso ainda inacabado.

No lado esquerdo do corredor, encontra-se a suíte, com piso laminado, armários embutidos e paredes com pintura sobre massa corrida. O banheiro da suíte possui revestimento tipo porcelanato na área do box, privada quadrada com caixa acoplada nova instalada, além de bancada com cuba sobreposta.

O quintal apresenta área descoberta e área coberta, esta última equipada com pia nova instalada. Nos fundos, existe um quarto adicional, com esquadrias de alumínio e vidro translúcido, e banheiro, este encontra-se no contrapiso, com paredes sem massa corrida, e sem esquadrias.

O imóvel encontra-se em estado de conservação geral classificado como regular, considerando que diversas áreas estão em reforma, incompletas ou parcialmente executadas. Trata-se de situação transitória, característica de obra em andamento.

A descrição ora registrada corresponde fielmente às condições verificadas no momento da vistoria, podendo ser alterada conforme o avanço dos trabalhos.

Conforme informado pelo Sr. Jairo, pedreiro responsável, a conclusão dos serviços está prevista para ocorrer em aproximadamente **20 dias**.

6.0– DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO BÁSICO (VUB)

A - Serão aplicados na homogeneização e cálculo do valor unitário básico os fatores relacionados nos itens descritos anteriormente (4.1 a 4.3), onde teremos adiante o tratamento dos elementos coletados;

B – Será aplicado também **Fator Tipologia construtiva (casa térrea/sobrado)**: o avaliando é casa térrea e os comparativos são sobrados. Utilizou-se coeficiente específico para equalizar a diferença tipológica e funcional entre essas categorias. A aplicação desses coeficientes permite trazer todos os comparativos para um padrão equivalente ao do imóvel avaliando, garantindo maior precisão na determinação do valor final;

C – Tratamento dos elementos coletados, conforme segue abaixo

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 1	
ENDEREÇO: RUA GUARAIUVA – A 500M DO AVALIANDO	
OFERTA: R\$ 2.100.000,00 –snovembro/25	Unitário de Partida: R\$ 16.800,00
FONTE: Viver Morumbi Imóveis (11) 4118-2828 cd. NM17898	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Sobrado
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	125,00m ²
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, (2 suítes) 4 banheiros, sala para dois ambientes, cozinha, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 0,95$

Fator tipologia construtiva = 0,92

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\underset{V_u \text{ de partida}}{\text{R\$ 16.800,00}} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_v}{0,95} \times \underset{F_t}{0,92} \right)$$

0

$$V_{u1} = \text{R\$ 14.683,20/m}^2$$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 2	
ENDEREÇO: RUA MANGUATA Nº 200 – A 400M DO AVALIANDO	
OFERTA: R\$ 1.300.000,00 – setembro/25	Unitário de Partida: R\$ 11.818,18
FONTE: Exp Brasil Imóveis (11) 3848-2090 cd. ALB745029	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Sobrado
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	110,00m ²
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios, (1 suíte) 1 wc social, sala para dois ambientes, cozinha, 1 vaga.

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$
Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$
Fator vaga $F_v = 1,00$
Fator tipologia construtiva = 0,92

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\frac{\text{R\$ } 11.818,18}{V_{u \text{ de partida}}} \times \frac{1,00}{F_o} \times \frac{1,00}{F_p} \times \frac{1,00}{F_v} \times 0,92 \right)$$

$V_{u1} = \text{R\$}10.872,72 /\text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 3	
ENDEREÇO: RUA IPURINA – A 650M DO AVALIANDO	
OFERTA: R\$ 1.800.000,00 – setembro/25	Unitário de Partida: R\$ 12.765,95
FONTE: Scheid Prime Imóveis (11) 5546-5000 cd. BV10955	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Sobrado
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Avaliando)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	141,00m ²
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios, (1 suíte) 3 banheiros, sala para dois ambientes, cozinha, 3 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$

Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$

Fator vaga $F_v = 0,96$

Fator tipologia construtiva = 0,92

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = (R\$ 12.765,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,92)$$

$V_u \text{ de partida} \quad F_o \quad F_p \quad F_v \quad F_t$

$V_{u1} = R\$ 11.274,88/m^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 4	
ENDEREÇO: RUA CATIPARA – A 700M DO AVALIANDO	
OFERTA: R\$ 2.200.000,00 – outubro/25	Unitário de Partida: R\$ 11.458,33
FONTE: Tgarante Adm. De Imóveis (11) 2966-8184 cd. TG66399	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Acasa Térrea
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	263,00m ²
CARACTERÍSTICAS	4 dormitórios, (3 suítes) 1 wc social, sala para dois ambientes, cozinha, 4 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$
Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$
Fator vaga $F_v = 0,95$
Fator tipologia construtiva = 0,92

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\underset{V_{u \text{ de partida}}}{\text{R\$ } 11.458,33} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_v}{0,95} \times \underset{F_t}{0,92} \right)$$

$V_{u1} = \text{R\$ } 10.014,58/\text{m}^2$

ELEMENTO COMPARATIVO Nº 5	
ENDEREÇO: RUA INDIANA – À 750M DO AVALIANDO	
OFERTA: R\$ 1.590.000,00 – setembro/25	Unitário de Partida: R\$ 12.421,87
FONTE: Bricks Imóveis (11) 2368-81840718 cd. BC723	
DADOS DO IMÓVEL	
TIPO	Casa Térrea
FAIXA	Valor Médio
UNITÁRIO (Paradigma)	5,075
UNITÁRIO (Comparativo)	5,075
ÁREA ÚTIL	128,00m ²
CARACTERÍSTICAS	3 dormitórios, (1 suíte), 2 banheiros, sala para dois ambientes, cozinha, 3 vagas

Homogeneizações (cálculo de V_u):

Fator oferta $F_o = 1,00$
Fator padrão $F_p \rightarrow (5,075/5,075) = 1,00$
Fator vaga $F_v = 0,96$
Fator tipologia construtiva = 0,92

Cálculo de V_{u1} :

$$V_u = \left(\underset{V_{u \text{ de partida}}}{\text{R\$ 12.421,87}} \times \underset{F_o}{1,00} \times \underset{F_p}{1,00} \times \underset{F_v}{0,96} \times \underset{F_t}{0,92} \right)$$

$V_{u1} = \text{R\$ 10.970,99 /m}^2$

7.0– TABELA DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

TABELA		
Elemento	Valor Unitário	Valor Unitário Homogeneizado
1	R\$ 16.800,00	R\$14.683,20
2	R\$ 11.818,18	R\$ 10.872,72
3	R\$ 12.765,95	R\$ 11.278,88
4	R\$ 11.458,33	R\$ 10.014,58
5	R\$ 12.421,87	R\$ 10.970,99
Soma	R\$ 65.264,33	R\$ 57.820,37
n. elementos	05	05
Média	R\$ 13.052,86	R\$ 11.564,07
Intervalo de Confiança		
Desvio Padrão: - 30%		R\$ 8.094,84
Desvio Padrão: + 30%		R\$ 15.033,29

Como podemos observar na tabela acima, todos os elementos resultaram dentro do intervalo de confiança.

7.1– CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado com base na seguinte fórmula:

$$V = A \times q$$

Onde:

V = Valor de mercado do imóvel em moeda corrente A = Área útil/exclusiva do imóvel em metro quadrado

q = Valor unitário médio por metro quadrado de imóveis comparativos em R\$/m²

Para obtenção do valor unitário médio de imóveis em oferta de venda semelhantes ao avaliando, foi realizada pesquisa de mercado na mesma região do avaliando, e posterior homogeneização dos dados, que resultou no valor unitário médio de **R\$ 11.564,07/m²**

$$V = 120,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 11.564,07/\text{m}^2$$

$$\mathbf{V = \text{R\$ } 1.387.688,40}$$

8.0– VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Concluídos os procedimentos técnicos admissíveis e considerando que a avaliação é matéria que não exprime exatidão científica, a signatária fará o arredondamento até o limite de 1%, conforme item 6.8.1, da ABNT NBR 14653-1:2019, reavaliando o

CASA TÉRREA, localizada na Rua Michigan nº 1.1115, no Bairro do Brooklin – S/P, Matrícula nº 33.954 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – S/P, em

R\$ 1.385.000,00
(UM MILHÃO E TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL REAIS)

9.0 - ENCERRAMENTO

Laudo impresso em 31 (trinta e uma) folhas somente no anverso, contendo fotografias e mapas digitais.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025

Inês Cristina T Borges

Perita Avaliadora Judicial
(assinado digitalmente)

INÊS CRISTINA T BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO
FÓRUM CENTRAL JOÃO MENDES JÚNIOR**

Processo Digital nº 1071004-37.2024.8.26.0100
Execução de Títulos Extrajudiciais – Valor de Execução / Cálculo / Atualização

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, RG nº 12.176.923-9, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora nomeada nos autos do processo em epígrafe que BANCO SOFISA S/A move em face de CANROO COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE COURO LTDA e OUTROS vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência solicitar o levantamento dos honorários periciais, por meio de MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO – MLE, nos termos dos Comunicados Conjuntos 474/17 e 1731/18, em razão do término dos trabalhos de avaliação, conforme laudo protocolizado no Portal do Tribunal de Justiça em 19/11, pp.

Nomeação	Fls. 447/448 e 462
Tipo de Levantamento	Parcial
Depósito(s)	Fls. 697/697
Valor Nominal do(s) Depósito(s) posterior a 01/03/17	R\$ 6.666,66
CPF	036.477.998-58
Tipo de Levantamento	III – Crédito em conta para outros bancos
Banco	Bradesco - 237
Agência	2303
Conta Corrente	41307-0

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

INÊS CRISTINA T BORGES
Perita Avaliadora Judicial
(assinado digitalmente)

Av. Odair Santanelli nº 100 Bl 10 A 32 Parque Cecap – Guarulhos/ SP CEP 07190-050
Telefones (11) 2382-9325/ 98181-0848

INÊS CRISTINA BORGES
Perita-Avaliadora Judicial
Conselho Regional de Corretores de Imóveis – CRECI nº 168641

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 24ª VARA CÍVEL DO FÓRUM CENTRAL CÍVEL
JOÃO MENDES JÚNIOR**

Processo Digital nº 1071004-37.2024.8.26.0100
Execução de Títulos Extrajudiciais – Valor de Execução / Cálculo / Atualização

INÊS CRISTINA T BORGES, CRECI nº 168641/SP, CPF nº 036.477.998-58, Perita-Avaliadora Judicial nomeada nos autos do processo em epígrafe que **BANCO SOFISA S/A** move em face de **CANROO COMÉRCIO DE ARTEFATOS DE COURO LTDA e OUTROS**, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, **informar que não foi possível proceder à vistoria do imóvel objeto da Matrícula nº 43.306 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.**

Ocorre que, **no terreno originalmente matriculado, foi posteriormente edificada uma construção vertical (Edifício), cujas matrículas individualizadas das unidades autônomas não constam dos autos**, o que impede a correta identificação do bem supostamente pertencente ao executado e, por consequência, **torna inviável a adequada avaliação pericial.**

Diante do exposto, informa esta Perita a necessidade de **juntada das matrículas atualizadas das unidades autônomas**, a fim de permitir a precisa identificação do imóvel objeto da avaliação.

São Paulo, 09 de dezembro de 2025.

INÊS CRISTINA T BORGES
PERITA AVALIADORA JUDICIAL

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****24ª VARA CÍVEL****Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9050, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br****Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min****CERTIDÃO**

Processo Digital nº: **1071004-37.2024.8.26.0100**
Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
Exequente: **Banco Sofisa S/A**
Executado: **Canroo Comercio de Artefatos de Couro Ltda e outros**

CERTIDÃO

Certifico e dou fé que emiti ML-e em favor da perita conforme segue. Nada Mais. São Paulo, 10 de dezembro de 2025. Eu, ____, Márcia Kunert, Assistente Judiciário.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

24ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9050, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br

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

DECISÃO

Processo Digital nº: **1071004-37.2024.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Valor da Execução / Cálculo / Atualização**
 Exequente: **Banco Sofisa S/A**
 Executado: **Canroo Comercio de Artefatos de Couro Ltda e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Claudio Antonio Marquesi**

Vistos.

Cancele-se a penhora que recaiu sobre o imóvel objeto da Matrícula nº 43.306, junto ao 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Expeça-se o necessário.

Diante do quanto decidido no agravo de instrumento, depreque-se a avaliação do imóvel de Matrícula nº 45.072 (CRI de São Sebastião/SP).

Com relação ao parecer divergente, o mesmo não deve ser acolhido.

De fato, como bem assinala Luiz Guilherme Marinoni “**os assistentes técnicos são de confiança da parte e não estão sujeitos a impedimento ou suspeição**” (in Prova. Ed. RT. P. 803).

Por tal razão, é pacífico o entendimento de que “**na realidade, ninguém contrata alguém totalmente isento para ser seu assistente técnico. Dentro das limitações legais, a crítica do assistente visa precisamente a demonstrar o acerto da posição defendida pela parte contratante. A atuação processual do assistente técnico não se identifica completamente com a do perito judicial.**” (RT 620/118).

O laudo pericial de avaliação está devidamente instruído com elementos comparativos válidos e adotou critérios técnicos adequados à hipótese, razão pela qual fica homologada a avaliação pericial.

Não tendo havido pedido de adjudicação, determino, pois, o praxeamento do bem pelo **SISTEMA ELETRONICO** autorizado pelos artigos 879, II c/c art. 882, §2º do CPC e regulamentado pelo Provimento CSM nº 1625/09. Com isso, busca-se aumentar a quantidade de participantes, propiciando, por conseguinte, uma maior divulgação e, assim, potencializar a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

24ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9050, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br

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

eventual arrematação em benefício do credor (art. 797 do CPC) e dos devedores (art. 805 do CPC).

Para a consecução do fim almejado, na forma do art. 883 do CPC, nomeio o gestor **MEGA LEILÕES**, especialmente considerando o cadastramento deste já implementado junto à Secretaria de Tecnologia da Informação do Tribunal de Justiça de São Paulo (STI), na forma do art. 2º do citado Provimento, tendo em vista ótimo trabalho realizado pelo referido leiloeiro.

Nesse ponto, saliento o entendimento pacificado pelo E. Tribunal de Justiça de que **“o exequente possui a faculdade de indicação do leiloeiro público, mas não o direito à sua nomeação, cuja homologação não é obrigatória pelo juiz.”** (AI 2214490-87.2015.8.26.0000)

Intime-se o gestor, para as providências de praxe, observadas as regras pertinentes previstas no CPC e no Provimento CSM nº 1625/2009, devendo os bens penhorados serem oferecidos pelo site designado, com descrição detalhada e sempre que possível ilustrada, para uma melhor aferição de suas características e de seu estado de conservação, ficando o gestor autorizado a efetuar fotos do bem e a visitá-lo, acompanhado ou não de interessados na arrematação. (art. 7º), devendo os bens serem vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus de o interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. (art. 9º).

Na forma do art. 10 o gestor suportará os custos e se encarregará da divulgação da alienação, observando as disposições legais e as determinações judiciais a respeito (art. 886 e 887 do CPC).

O primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11), cuja minuta e prova da publicação competiram ao gestor, salientando-se que não serão admitidos lances inferiores a 60% do valor da avaliação atualizado (art. 885 c/c art. 891 do CPC).

A comissão devida ao gestor será de 3% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM 1625/2009), a ser suportada pelo arrematante.

Não sendo efetuado o depósito da oferta, o gestor comunicará imediatamente o



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

24ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 9º andar - salas 914 e 916, Centro - CEP 01501-900, Fone: (11) 3538-9050, São Paulo-SP - E-mail: sp24cv@tjsp.jus.br

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

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 Provimento CSM nº 1625/2009).

O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o se crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada se efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

Restando positiva a arrematação deverá o leiloeiro lavrar o respectivo auto de arrematação (art. 901 do CPC), a ser assinado pelo arrematante, leiloeiro e pelo juiz (art. 903 do CPC), podendo o executado efetuar a remição na forma do art. 902 do CPC. Após, com o pagamento do preço, a apresentação dos documentos necessários pelo arrematante (Art. 901, §2º do CPC), e decorrido o prazo de 10 dias previsto no art. 903, §2º do CPC, expeça-se carta de arrematação ou ordem de entrega do bem móvel, e se necessário, mandado de imissão na posse.

Caberá ao leiloeiro, comprovando nos autos a adoção das seguintes medidas:

1-) diligenciar para a obtenção de informações de dívidas fiscais sobre o imóvel e dívidas condominiais, especificando-as em edital;

2-) intimar, via postal, co-proprietários (art. 889, II do CPC), cônjuge, credores com garantia real e/ou penhora precedente (inc. III, IV e V), e promitentes comprador e vendedor (inc. VI e VII).

Cumpra-se, no mais, o disposto no art. 889 do CPC, intimando-se o executado.

Intime-se.

São Paulo, 04 de fevereiro de 2026.

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