

EXMA. SRA. DRA. JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL III – JABAQUARA DA COMARCA DA CAPITAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº. 1178035-53.2023.8.26.0100

ITAÚ UNIBANCO S.A. (“Itaú Unibanco” ou “Exequente”), já qualificado nos autos da Execução de Título Extrajudicial em referência, movida em face de **MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR LTDA.** (“Multi Atacado”), **UDBRAX DISTRIBUIDORA DE UTILIDADES DO LAR LTDA.** (“Udbrax”), **PROMO ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA.** (“Promo Administração”), **SELLEF ADMINISTRADORA DE BENS LTDA.** (“Sellef”), **MARCELO VIDAURRE MATHIAS** (“Marcelo”), **HOMELAR COMÉRCIO DE UTILIDADE DO LAR LTDA.** (“Homelar”), **TRIPAG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.** (“Tripag”) e **LEONARDO BORGES MATHIAS** (“Leonardo” e, todos em conjunto, “Executados”), vem à presença de V. Exa., por seus advogados infra-assinados, expor e requerer o que segue.

.I.**Resultado do julgamento do Agravo de Instrumento dos Executados.
Legitimidade e adequação das penhoras confirmadas pelo Eg. TJSP.**

1. Os Executados interpuseram, em 30.10.2025, o Agravo de Instrumento nº. 2350381-31.2025.8.26.0000, com pedido de efeito suspensivo, contra a r. decisão de fls. 1.778-1.779, que escorreitamente determinou penhora sobre imóveis de propriedade dos Devedores.

2. Dessa forma, o Itaú Unibanco vem comunicar que **o Eg. TJSP negou provimento ao recurso dos Executados**, nos seguintes termos:

“Destaca-se que a penhora deve recair sobre tantos bens quantos necessários para a quitação do débito devidamente atualizado e os bens imóveis, por sua natureza, não são de fácil alienação, como já restou comprovado ante a tentativa de leilão da construção /sic/ que garantia o contrato. Portanto, no caso em apreço, uma vez que há indícios de insubsistência da atual penhora, necessário o reforço da constrição” (v. doc. 1, grifou-se).

3. Diante disso, inegável a necessidade de prosseguimento da demanda, com a avaliação e expropriação dos imóveis dos Executados Sellef e Multi Atacado, cuja penhora foi deferida por meio da r. decisão referida.

.II.
Prosseguimento da Execução.

4. Tendo em vista a penhora deferida sobre os imóveis de matrículas n.ºs. **(i)** 2.333, do Registro de Imóveis de Jaguará do Sul/SC; **(ii)** 575-A, do 1º Registro de Imóveis de São João do Meriti/RJ; e **(iii)** 18.093, do 4º Ofício de Justiça – Registro de Imóveis da 3ª Circ. da Barra Mansa/RJ, bem como o reconhecimento pelo Eg. TJSP da adequação da medida, o Itaú Unibanco apresenta os respectivos laudos de avaliação, contendo a média aritmética de três avaliações independentes de corretores imobiliários devidamente habilitados no CRECI (v. docs. 2 a 4).

Descrição do imóvel	Valor de avaliação	Laudo de avaliação
Matrícula n.º. 2.333, do Registro de Imóveis de Jaguará do Sul/SC	R\$ 3.123.333,33 (três milhões, cento e vinte e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)	Doc. 2
Matrícula n.º. 575-A, do 1º Registro de Imóveis de São João do Meriti/RJ	R\$ 1.783.333,33 (um milhão, setecentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)	Doc. 3
Matrícula n.º. 18.093, do 4º Ofício de Justiça – Registro de Imóveis da 3ª Circ. da Barra Mansa/RJ	R\$ 2.463.333,33 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)	Doc. 4

5. A avaliação por três corretores de imóveis é amplamente reconhecida como idônea por esse Eg. Tribunal. Confirmam-se:

“Ademais, não vinga a tese de exigência de avaliação por oficial de justiça ou perito, pois, em que pese o que

dispõe os artigos 465 e 870, ambos do Código de Processo Civil, esta Corte admite, em casos específicos como este, em que não há complexidade em relação ao valor do bem, a estimativa do valor por meio de pareceres de corretores credenciados, confira-se: [...]. Aliás, a Resolução n. 957/2006, do COFECI Conselho Federal de Corretores de Imóveis deixa claro ser competência, também, dos corretores a elaboração de Parecer Técnico sobre a avaliação de imóveis urbanos ou rurais, atividade que não é privativa dos engenheiros e arquitetos”.¹

“Não se olvida que o art. 870, parágrafo único, do Código de Processo Civil prescreve que, em sendo necessário conhecimento especializado e o valor da execução comportar, será nomeado profissional competente para avaliação do bem objeto da expropriação que, via de regra, será realizada por Oficial de Justiça. Todavia, não está descartada a possibilidade de avaliação por meio de corretores de imóveis, apurando-se o valor pela média de mercado. [...]. Dessa forma, não se vislumbra irregularidade na determinação de que o exequente providencie a cotação dos bens penhorados, cujo valor de mercado poderá ser informado por corretores locais, que possuem capacidade técnica para atestar o valor de venda praticado para imóveis da sua região”.²

¹ TJSP, AI 2201669-46.2018.8.26.0000, 28ª CDPriv, Rel. Des. Cesar Luiz de Almeida, julg. 7.11.2018, grifou-se.

² TJSP, AI 2251944-57.2022.8.26.0000, 17ª CDPriv, Rel. Des. Souza Lopes, julg. 5.4.2023, grifou-se. V. tb: “Agravamento de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Avaliação do Imóvel penhorado. Laudo produzido por Corretor de Imóveis. Validade. Conduta contraditória dos Agravantes. **1 - O laudo de avaliação imobiliária pode ser confeccionado por corretor de imóveis, conforme jurisprudência pacífica do C. STJ e dispositivo legal (Lei n. 6.530/78, art. 3º).** 2 - Considerando que o laudo homologado foi justamente o apresentado pelos agravantes-executados, e que suas conclusões são compatíveis com os demais laudos e anúncios coligidos, não há razões para dilatar a instrução. Postura de impugnar o próprio laudo que beira a má-fé. Recurso não provido” (TJSP, AI 2179292-13.2020.8.26.0000, 30ª CDPriv, Rel. Des. Maria Lúcia Pizzotti,

6. Assim, tendo em vista que os laudos apresentados (v. docs. 2 a 4) atendem ao requisito estipulado pelo Eg. TJSP para avaliação de imóveis, qual seja, a assinatura de três corretores de imóveis, **o Itaú Unibanco requer a homologação da avaliação dos imóveis**, para fins de cumprimento do disposto no art. 875 do CPC.³

7. **Após a homologação das avaliações, o Itaú Unibanco requer a nomeação de leiloeiro oficial para designação de hasta pública, nos termos do art. 883 do CPC.**⁴

julg. 28.9.2020, grifou-se); TJSP, AI 2194945-21.2021.8.26.0000, 7ª CDPriv, Rel. Des. Luiz Antonio Costa, julg. 21.10.2021; “Agravado de instrumento. Execução de título extrajudicial. Determinada produção de prova pericial para fins de avaliação do imóvel. Cabimento da insurgência por parte do credor. **Possibilidade de comprovação do preço de mercado do imóvel através de declarações de, pelo menos, três corretores imobiliários, além de anúncios publicitários, servindo a média como referência. incidência do art. 871, inc. IV do CPC.** Decisão reformada. Recurso provido” (TJSP, AI 2118389-75.2021.8.26.0000, 37ª CDPriv, Rel. Des. Sergio Gomes, julg. 14.6.2021, grifou-se); TJSP, AI 2029542-92.2024.8.26.0000, 31ª CDPriv, Rel. Des. Adilson de Araujo, julg. 20.2.2024; TJSP, AI 2080173-40.2024.8.26.0000, 15ª CDPriv, Rel. Des. Achile Alesina, julg. 2.5.2024; “**Em que pese profissionais da área de engenharia e de arquitetura sejam os primeiros a serem lembrados para a tarefa de se avaliar um bem imóvel, há que se considerar que o corretor de imóveis também o é.** O condomínio exequente, visando a minimizar seus custos, bem como minorar os ônus que recairão sobre o devedor, apresentou laudos de avaliação mercadológica dos imóveis, com a utilização de método comparativo de preço, conforme se vê a p. 21/51 deste agravo de instrumento. **Os laudos apresentam elementos técnicos de avaliação, comparando preços de imóveis semelhantes localizados na região dos imóveis penhorados e apresentando a média ponderada do valor do metro quadrado para apontarem os preços de mercado dos bens que serão executados. As avaliações, portanto, devem ser consideradas como etapa concluída no procedimento de excussão, cabendo ao devedor, se discordar dos preços indicados para a venda, apresentar impugnação fundada para reabrir a discussão e permitir a verificação da necessidade de que a avaliação se dê por profissional de outra área. Note-se que no método comparativo os avaliadores apresentaram para a comparação de preço anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, o que é admitido pelo inciso IV do art. 871 do Código de Processo Civil para comprovar o valor de mercado do bem penhorado.** [...] Assim, fica estabelecido como valor de avaliação dos bens penhorados aqueles apontados nos laudos apresentados pelo agravante, cabendo o prosseguimento do feito na origem em seus ulteriores termos” (TJSP, AI 2037324-19.2025.8.26.0000, 29ª CDPriv, Rel. Des. Mário Daccache, julg. 30.4.2025, grifou-se).

³ Art. 875 do CPC: “Realizadas a penhora e a avaliação, o juiz dará início aos atos de expropriação do bem”.

⁴ Art. 883 do CPC. “Caberá ao juiz a designação do leiloeiro público, que poderá ser indicado pelo exequente”.

8. O Exequente indica desde logo o leiloeiro Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, com inscrição na JUCESP sob o nº. 844 e devidamente habilitado no TJSP sob o código nº. 5.406, atuante por meio da plataforma Mega Leilões, com endereço na Alameda Santos, nº. 787, conjunto 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01419-001, telefone (11) 3149-4600 e com endereço eletrônico contato@megaleiloes.com.br e site www.megaleiloes.com.br, para leilão dos imóveis, a ser realizado na modalidade *online*, com divulgação e captação de lances via *internet*.

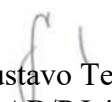
.III. Conclusão e pedidos.

9. Ante o exposto, requer o Itaú Unibanco:
- (a) seja homologada a avaliação dos imóveis de matrículas nºs. **(i)** 2.333, do Registro de Imóveis de Jaguará do Sul/SC, no valor de R\$ 3.123.333,33 (três milhões, cento e vinte e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) (doc. 2); **(ii)** 575-A, do 1º Registro de Imóveis de São João do Meriti/RJ, no valor de R\$ 1.783.333,33 (um milhão, setecentos e oitenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) (doc. 3); e **(iii)** 18.093, do 4º Ofício de Justiça – Registro de Imóveis da 3ª Circ. da Barra Mansa/RJ, no valor de R\$ 2.463.333,33 (dois milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos) (doc. 4); e
 - (b) seja dado prosseguimento à expropriação dos referidos imóveis, com a nomeação de leiloeiro, indicando-se desde já o Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, com inscrição na

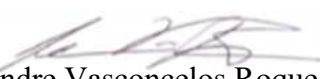
JUCESP sob o nº. 844 e devidamente habilitado no TJSP sob o código nº. 5.406, atuante por meio da plataforma Mega Leilões, com endereço na Alameda Santos, nº. 787, conjunto 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP, CEP 01419-001, telefone (11) 3149-4600 e com endereço eletrônico contato@megaleiloes.com.br, site www.megaleiloes.com.br, para a realização do leilão, a ser realizado na modalidade *online*, com divulgação e captação de lances via *internet*.

Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 1º de dezembro de 2025.


Gustavo Tepedino
OAB/RJ 41.245
OAB/SP 305.517


Milena Donato Oliva
OAB/RJ 137.546
OAB/SP 305.520


Andre Vasconcelos Roque
OAB/RJ 130.538
OAB/SP 349.128


Henrique de Moraes Fleury da Rocha
OAB/RJ 204.677
OAB/SP 382.646


Ana Carolina Nigro Barbosa
OAB/SP 435.649


Mariana Zilio da Silva Nasaret
OAB/DF 69.451
OAB/SP 470.206


Renan Soares Cortazio
OAB/RJ 220.226
OAB/SP 416.988

DOC. 1



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0001189033

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2350381-31.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que são agravantes MULTI ATACADO E VAREJO DE UTILIDADES DO LAR- LTDA, UDBRAX DISTRIBUIDORA DE UTILIDADES DO LAR LTDA, PROMO ADMINISTRAÇÃO PARTICIPAÇÕES LTDA, SELLEF ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, MARCELO VIDAURRE MATHIAS, LEONARDO BORGES MATHIAS, HOMELAR COMÉRCIO DE UTILIDADE DO LAR LTDA. e TRIPAG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., é agravado ITAÚ UNIBANCO S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 22ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores CAMPOS MELLO (Presidente) E JÚLIO CÉSAR FRANCO.

São Paulo, 6 de novembro de 2025.

JOÃO CARLOS CALMON RIBEIRO

Relator

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de Instrumento - Digital

Processo nº 2350381-31.2025.8.26.0000

Comarca: 1ª Vara Cível – Foro Regional do Jabaquara – São Paulo

Agravantes: Multi Atacado e Varejo de Utilidades do Lar – Ltda. e outros

Agravada: Itaú Unibanco S.A.

Voto nº 675

Agravo de Instrumento. Execução de Título Extrajudicial. Decisão que deferiu a penhora de três imóveis dos executados. Inconformismo. Executados alegam que, antes da penhora sobre seus outros bens, o exequente deve adjudicar o imóvel dado em garantia no contrato que baseia o processo executivo. Hipótese afastada. Tentativa frustrada de leilão extrajudicial do imóvel que garantia o empréstimo firmado entre as partes. Adjudicação que não pode ser imposta ao exequente. Insuficiência da atual penhora que autoriza seu reforço mediante constrição de outros imóveis encontrados em nome dos executados. Execução que tramita no interesse do credor. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por **Multi Atacado e Varejo de Utilidades do Lar-**



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ltda e outros contra a decisão de fls. 1778/1779, proferida nos autos de execução de título extrajudicial proposta por **Itaú Unibanco S.A.** em face da agravante, pela qual foi deferida a penhora dos imóveis de matrículas nº 2.333, (Jaraguá do Sul/SC), 575-A (São João do Meriti/RJ) e 18.093 (Barra Mansa/RJ).

Os executados se insurgem. Sustentam que deve ser respeitada a penhora preferencial do imóvel dado em garantia no contrato que embasa a execução, em observância ao princípio da menor onerosidade ao devedor.

Pleiteia a concessão de efeito suspensivo ao recurso, e, no mérito, o seu provimento, com a reforma da r. decisão agravada.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 12 e 15).

É o relatório.

Consta de execução de título extrajudicial, com base em cédula de crédito bancário, pela qual o exequente Itaú Unibanco S.A. busca o pagamento de dívida no valor histórico de R\$ 16.067.051,22.

Durante o feito, foi indeferido o pedido dos executados para que o imóvel dado em garantia no contrato fosse adjudicado pelo exequente (matrícula nº 45.779 junto ao 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ).

O Juízo de origem considerou que o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

referido bem já havia sido objeto de leilão com resultado negativo (fls. 1293) e sua adjudicação foi rejeitada pelo exequente. Desse modo, deferiu o pedido do credor para que a constrição recaísse sobre os seguintes imóveis dos executados: matrículas nº 2.333, (Jaraguá do Sul/SC), 575-A (São João do Meriti/RJ) e 18.093 (Barra Mansa/RJ).

Contra tal determinação, os executados se insurgem.

Contudo, sem razão.

Embora os executados afirmem que, em primeiro lugar, o imóvel que garante o contrato bancário deve ser adjudicado pelo exequente, tal tese não merece amparo.

Com o resultado frustrado do leilão extrajudicial, não se pode impor ao exequente uma espécie de adjudicação forçada do bem caso ele não tenha interesse.

Isso porque, ainda que o princípio da menor onerosidade deva ser observado, a execução tramita pelo interesse do credor, conforme consagrado no art. 797 do CPC. Ou seja, o menor custo ao patrimônio do devedor não poderá causar prejuízo ao credor.

Se o exequente entende que a adjudicação não é a medida mais efetiva para a satisfação, não cabe ao Juízo lhe impor tal opção.

Acerca do tema, confira-se a jurisprudência:

AGRAVO DE INSTRUMENTO —
EXECUÇÃO — ADJUDICAÇÃO — DESISTÊNCIA —



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

POSSIBILIDADE – AUTO NÃO LAVRADO – ART. 877, §1º, DO CPC – PROCESSO EXECUTIVO QUE SE DESENVOLVE NO INTERESSE DO CREDOR (ART. 797, CPC). - Nos termos do art. 877, §1º, do CPC, a adjudicação somente se considera perfeita e acabada com a lavratura e assinatura do respectivo auto. Não lavrado o auto de adjudicação, é legítima a desistência da medida pelo exequente. O processo executivo deve se desenvolver no interesse do credor, sendo inviável impor-lhe adjudicação que não mais lhe seja conveniente. Decisão mantida: RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Agravo de Instrumento 2203769-27.2025.8.26.0000; Relator (a): Nelson Jorge Júnior; Órgão Julgador: 13ª Câmara de Direito Privado; Foro de Limeira - 4ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/09/2025; Data de Registro: 11/09/2025)

Além disso, ao contrário do que alegam os executados, não se sabe se o valor de mercado ou, eventualmente, o valor que o exequente obteria em futura venda do bem, satisfaria totalmente o débito, uma vez que o montante correspondente à dívida alcançava, em abril de 2024, o patamar de R\$ 26.427.600,22 (fls. 1189/1195), importância superior àquela resultante da avaliação da garantia (fls. 322).

Destaca-se que a penhora deve recair sobre tantos bens quantos necessários para a quitação do débito devidamente atualizado e os bens imóveis, por sua natureza, não são de fácil alienação, como já restou comprovado ante a tentativa de leilão da construção que garantia o contrato.

Portanto, no caso em apreço, uma vez que



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

há indícios de insubsistência da atual penhora, necessário o reforço da constrição.

Sobre ao assunto, vale destacar a jurisprudência deste E. Tribunal:

Agravo de instrumento – Cumprimento de sentença – Arrematação de bens penhorados – Decisão que deferiu penhora em reforço – Insurgência – Alegação de infração ao artigo 851 do CPC – Inocorrência - Constrições de elevados valores averbadas nas matrículas dos imóveis penhorados, inclusive com concurso já instaurado para avaliação da preferência no produto daqueles já arrematados - Elementos reunidos nos autos que apontam para a insuficiência da garantia primitiva – Possibilidade de ampliação da penhora quando a constrição já efetivada se mostra manifestamente insuficiente à garantia do Juízo - Execução que se processa no interesse do credor - Decisão mantida - Recurso desprovido. (TJSP; Agravo de Instrumento 2217857-75.2022.8.26.0000; Relator (a): Irineu Fava; Órgão Julgador: 17ª Câmara de Direito Privado; Foro de Pilar do Sul - Vara Única; Data do Julgamento: 08/12/2022; Data de Registro: 08/12/2022)

Desse modo, a decisão agravada deve ser mantida.

Ante o exposto, por meu voto, nega-se provimento ao recurso, nos termos da fundamentação.

João Carlos Calmon Ribeiro
Relator

GTA

GUSTAVO TEPEDINO ADVOGADOS

DOC. 2

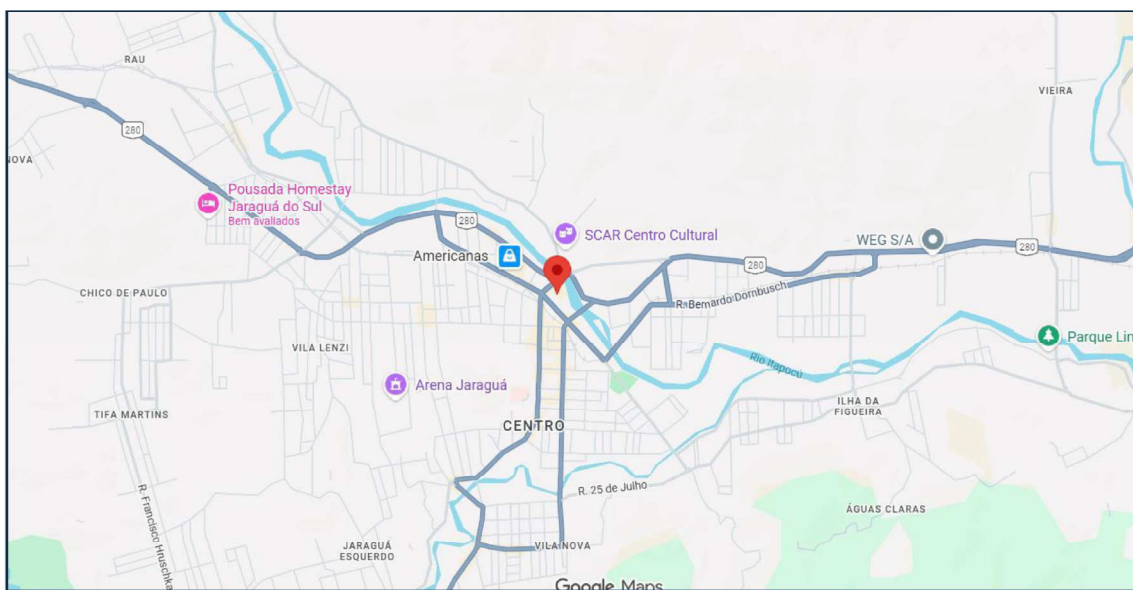
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, com fundamento no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 ¹.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Para realizar a avaliação, utiliza-se o método comparativo de mercado com base no valor do metro quadrado na região, bem como a sua localização, infraestrutura, zoneamento, idade do condomínio, entre outros aspectos, pelo que, avalia-se da seguinte forma:

1. Descrição do Imóvel: Imóvel comercial com área de terreno de 1.751 m² e área total construída de 927,04 m², localizado na Rua Jacob Buck, 60 – Centro, Jaraguá do Sul - SC, 89251-160.



¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

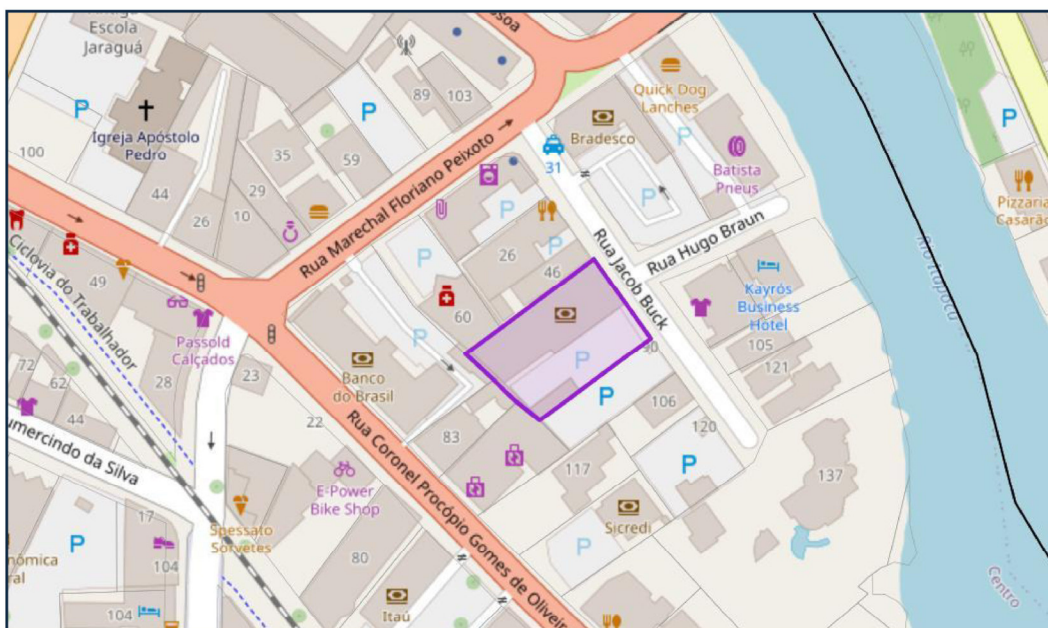
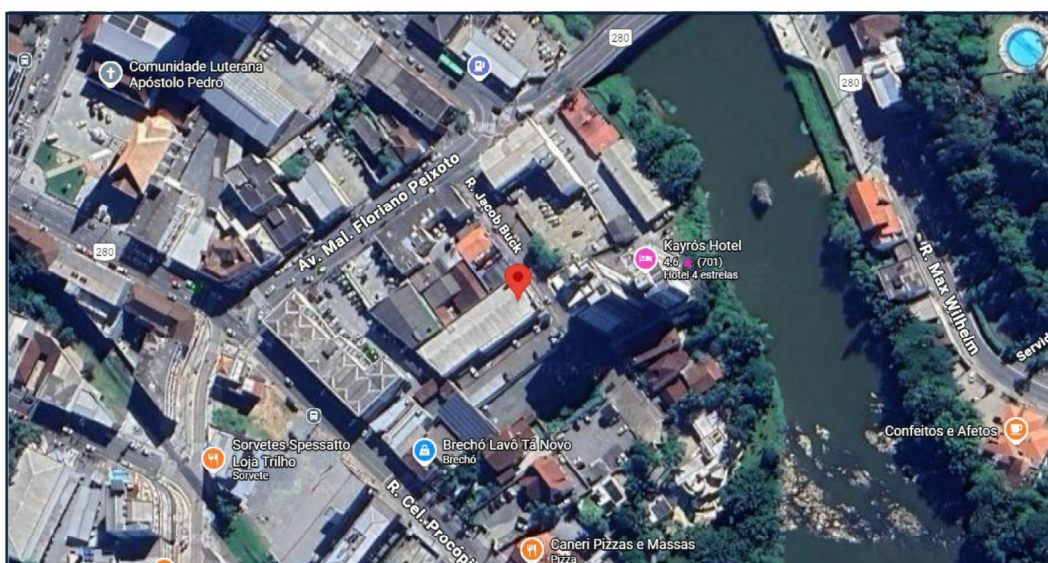
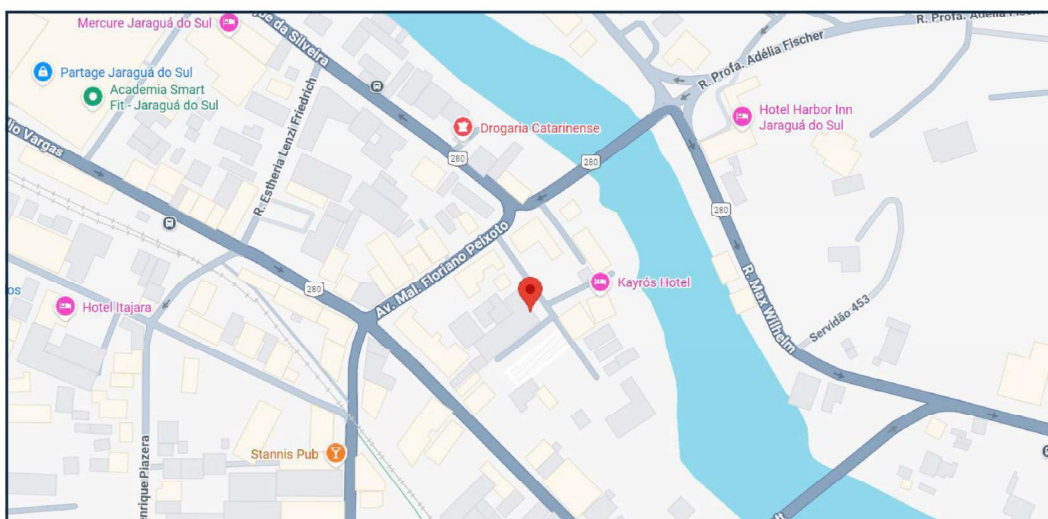
Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) sob o nº 267685-F, bem como registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 51332. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 2333 no Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul – SC. Inscrição municipal nº 6649.

MATRÍCULA Nº 2.333

DATA: 05 de janeiro de 1978.- 01

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O terreno situado nesta cidade à Rua nº 31-Jacob Buck, com a área de 1.751,00m². (hum mil, setecentos e cinquenta e um metros quadrados), edificado com um prédio de alvenaria, com 749,70m²., construído em 1977; fazendo frente com 34ms. na Rua nº 31- Jacob Buck, travessão dos fundos com terras da Comercial J̄araguá Ltda., Idemar Vieira Dornelles e Banco do Brasil S/A., estremando pelo lado direito com terras de Edwin Grossklags, e pelo lado esquerdo em 51,50ms. em terras de Lucila Emmendoerfer, e Comércio de Bebidas M.W.Ltda.

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-ilha-da-figueira-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-500m2-venda-RS1500000-id-2840565014/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 500 m² | **Valor do m²:** R\$3.000/m² | **Valor anunciado:** R\$ 1.500.000

Ref. 2 <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-baependi-bairros-jaragua-do-sul-706m2-venda-RS1500000-id-2837072930/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 706 m² | **Valor do m²:** R\$ 2.124,64/m² | **Valor anunciado:** R\$ 1.500.000

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Ref. 3 <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-1-quartos-barra-do-rio-cerro-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-231m2-venda-RS1000000-id-2686000060/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 231 m² | **Valor do m²:** R\$4.329/m² | **Valor anunciado:** R\$ 1.000.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 3.151,21 (três mil, cento e cinquenta e um reais e vinte e um centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 2.920.000,00 (dois milhões, novecentos e vinte mil reais).

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.


Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 30/10/2025 16:44:42.268 (UTC-0300)

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:44:45



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana.Pdf

Número: eaf1c024-a67a-4caf-a039-aa862ce7dc8d

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:42:38

Hash do documento original (SHA256): 00832aa9799452dd8c3a30d0b581298753428455f514685e1369215ee786bcfc



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:44:42 Token: c4c04d0b-9376-46bd-bb6e-1b99434e64f0		Assinatura
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Mariana das Dores Mitt
		Localização aproximada: -23.540531, -46.641971 IP: 191.9.53.205 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/141.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número eaf1c024-a67a-4caf-a039-aa862ce7dc8d, segundo os Termos de Uso da ZapSign, disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign eaf1c024-a67a-4caf-a039-aa862ce7dc8d. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILENA DONATO OLIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 18:44 , sob o número WJAB25704201997. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1178035-53.2023.8.26.0100 e código 2dm5A3EA.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um prédio comercial, com 927,04 m² de área construída e terreno de 1.751 m², conforme matrícula nº 2333, do Cartório de Registro de Imóveis de Jaraguá do Sul - SC, situado na Rua Jacob Buck, 60 – Centro, Jaraguá do Sul - SC, 89251-160.

Imóveis referenciais comparativos:

1. link <https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-barra-do-rio-cerro-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-398m2-venda-RS1800000-id-2670740405/?source=ranking%2Crp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.800.000	398 m ²	R\$ 4.522,61

2. link <https://www.engetecimoveis.com.br/imovel/151830/sala-comercial>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 2.500.000	645 m ²	R\$ 3.875,96

3. link <https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-baependi-bairros-jaragua-do-sul-706m2-venda-RS1500000-id-2837072930/?source=ranking%2Crp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.500.000	706 m ²	R\$ 2.124,64

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor médio do m²: R\$ 3.507,73

Valor de mercado: **R\$ 3.250.000,00**

(três milhões, duzentos e cinquenta mil reais)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 30/10/2025 16:55:33.203 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:55:34



Status: Assinado

Documento: PARECER OPNATIVO_troia.Pdf

Número: 593e6c1f-c986-4bf4-9569-f2b69888ae34

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:50:43

Hash do documento original (SHA256): 1f88db3094f17b6a2da695d5710c4f0359561bacea38b6d12ef93295892a0dd4



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:55:33 Token: bc20e35c-740c-4011-89df-987b9cab5213		Assinatura Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		IP: 189.40.88.55 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/141.0.7390.96 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.
Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 593e6c1f-c986-4bf4-9569-f2b69888ae34, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 593e6c1f-c986-4bf4-9569-f2b69888ae34. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MILENA DONATO OLIVA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 01/12/2025 às 18:44 , sob o número WJAB25704201997. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1178035-53.2023.8.26.0100 e código 2dm5A3EA.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Rua Jacob Buck, 60 – Centro, Jaraguá do Sul - SC, 89251-160.
Tipo:	Prédio comercial
Área útil:	927,04 m ²
Matrícula:	2333 do CRI de Jaraguá do Sul

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-rau-bairros-jaragua-do-sul-com-garagem-160m2-venda-RS700000-id-2837074213/?source=ranking%2Crp	R\$ 4.375,00
Ref. 2	https://www.engetecimoveis.com.br/imovel/151830/sala-comercial	R\$ 3.875,96
Ref. 3	https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vila-baependi-bairros-jaragua-do-sul-706m2-venda-RS1500000-id-2837072930/?source=ranking%2Crp	R\$ 2.124,64

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 30/10/2025 16:56:33.155 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:56:33



Status: Assinado

Documento: PARECER OPNATIVO_CABO.Pdf

Número: 1d41fc1c-32f0-43f0-b813-d0c695584bb6

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:53:00

Hash do documento original (SHA256): 5c495922489203378fdd20e4f6aa13fe10170170a93282c944c163b48945f051



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:56:33 Token: 5746ed7c-9709-4912-b008-7acc1643b344		Assinatura Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511948496780 E-mail: corretorcabo@gmail.com		Localização aproximada: -23.460839, -46.533065 IP: 191.38.227.138 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/141.0.7390.96 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 1d41fc1c-32f0-43f0-b813-d0c695584bb6, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

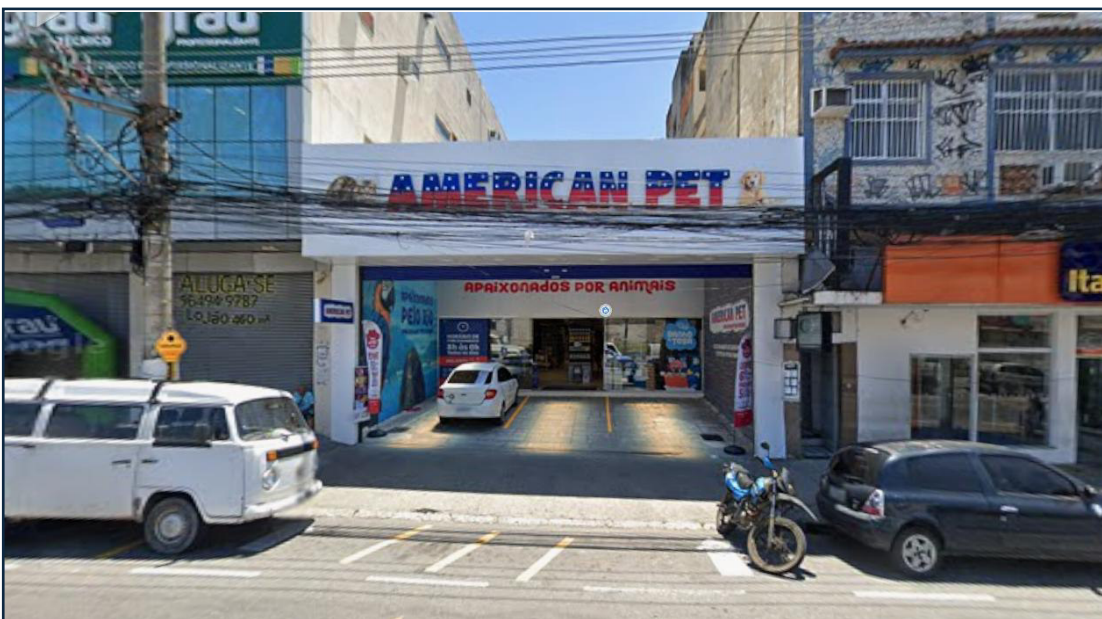
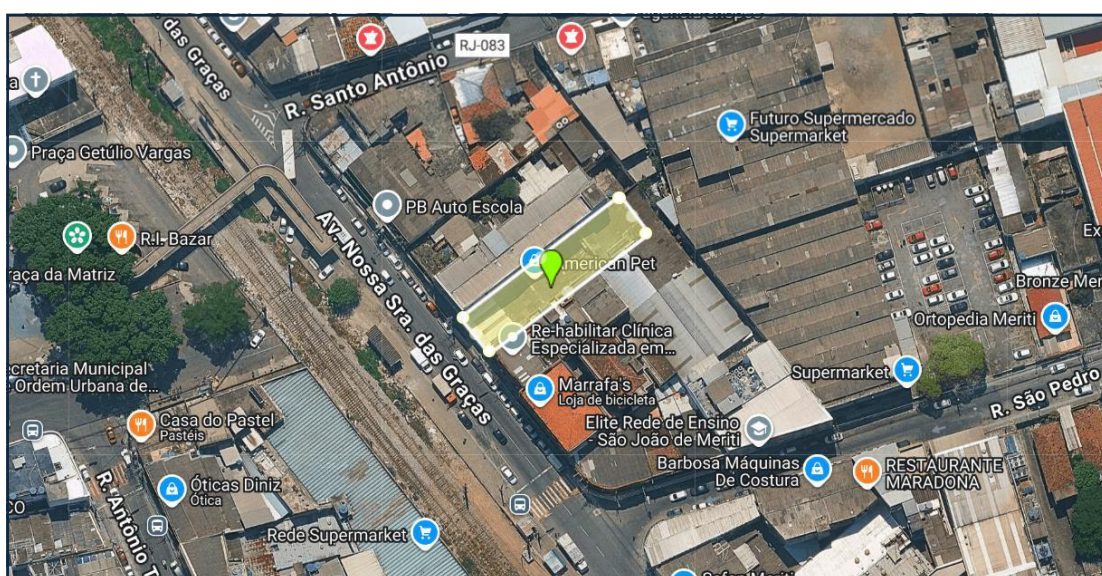
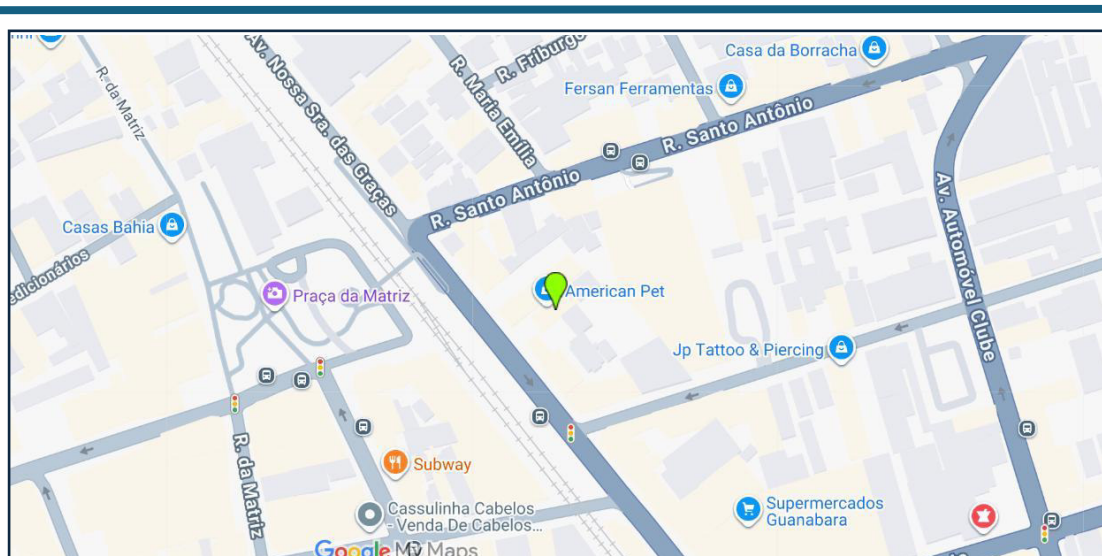
ZapSign 1d41fc1c-32f0-43f0-b813-d0c695584bb6. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

GTA

GUSTAVO TEPEDINO ADVOGADOS

DOC. 3

ZapSign 926337c1-027f-4b44-9010-7a8fcfc01af5. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.



Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
 CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
 mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 575-A no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São João de Meriti – RJ. Inscrição municipal nº 000299-2.

 Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis		088724.2.0000575-18	
OFÍCIO DE JUSTIÇA Comarca de São João de Meriti Estado do Rio de Janeiro		Registro de Imóveis	
Registro Geral		MATRÍCULA 575-A	FICHA 1
Av. Automóvel Clube, 63 Loja B - Centro - S.J. de Meriti - Rio de Janeiro - RJ CNPJ: 00.634.250/0001-83 - Tel.Fax: (21) 2756-4069			
Imóvel: Prédio nº 352 da Rua Nossa Senhora das Graças, com 530,00m² de área construída, inscrito na municipalidade sob o nº 000299-2 e respectivo lote de terreno que mede 10,00m de frente para a referida Rua, igual largura na linha dos fundos, por 50,00m de extensão da frente aos fundos de ambos os lados, com uma área total de 500,00m², confrontando pelo lado direito com Oldemar Jose de Oliveira Rosa ou sucessores, pelo lado esquerdo com Serafim Silva ou sucessores, nos fundos com Madalena Alves Viana ou sucessores, distando 40,00m da esquina da Rua São Pedro, pelo lado esquerdo, situado no 1º Distrito deste Município, dentro do perímetro urbano. Proprietário: HSBC PARTICIPAÇÕES BRASIL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de Curitiba/PR, inscrita no CNPJ nº 08.907.388/0001-08.			

 SÃO JOÃO DE MERITI TRABALHANDO SEM PARAR!			
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO DE JANEIRO SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA E PLANEJAMENTO CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS Inscrição: 299			
Nº da Certidão: 112189/2025 Data de Validade: 29/12/2025			
CÓD. PROPRIETÁRIO 2197698	PROPRIETÁRIO SELLEF ADMINISTRADORA DE BENS LTDA		
ENDEREÇO ÁREA NOSSA SRA. DAS GRAÇAS, Nº 00352			
BAIRRO CENTRO	CIDADE São João de Meriti	ESTADO RJ	CPF/CNPJ 13..467..58-7/0001-95
CEP 25515001	LOTE	QUADRA	LOTEAMENTO ----
COMPLEMENTO LOJA			
LOGRADOURO ÁREA	UTILIZAÇÃO Comercial na Zona		DATA DE AVERBAÇÃO 01/01/1978
ÁREA CONSTRUÍDA 530.00 m²	ÁREA DO TERRENO 500.00 m²	VALOR VENAL R\$879.306,25	
Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que constam pendências para o imóvel acima identificado nos registros da Secretaria Municipal da Fazenda.			
Informações na Diretoria de Receitas - Secretaria de Fazenda.			

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-centro-sao-joao-de-meriti-rj-660m2-id-2823770442/?source=ranking%2Crp>

Área útil: 660 m² | **Valor do m²:** R\$ 4.393,94/m² | **Valor anunciado:** R\$ 2.900.000

Ref. 2 <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-2-salas-com-garagem-rj-sao-joao-de-meriti-centro-350m2-RS940000/id-34565239/>

Área útil: 350 m² | **Valor do m²:** R\$ 2.685,71/m² | **Valor anunciado:** R\$ 940.000

Ref. 3 https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ponto-comercial-centro-sao-joao-de-meriti-3012929954.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-hits&n_pg=1&n_pos=6

Área útil: 500 m² | **Valor do m²:** R\$ 3.100,00/m² | **Valor anunciado:** R\$1.550.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 3.393,21 (três mil, trezentos e noventa e três reais e vinte e um centavos), portanto:

5. Valor avaliado: R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais).

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por
Mariana das Dores Mitt
Data 30/10/2025 16:44:42.268 (UTC-0300)

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com | | mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:44:46



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana.Pdf

Número: 926337c1-027f-4b44-9010-7a8fcfc01af5

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:42:38

Hash do documento original (SHA256): 3de933368636e13cf481b9d0a0d7b86605c1527823b78951fa6a4d1e3c04e92a



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:44:42 Token: c4c04d0b-9376-46bd-bb6e-1b99434e64f0		Assinatura Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.540531, -46.641971 IP: 191.9.53.205 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/141.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 926337c1-027f-4b44-9010-7a8fcfc01af5, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 926337c1-027f-4b44-9010-7a8fcfc01af5. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um prédio comercial, com 530 m² de área construída e terreno de 500 m², conforme matrícula nº 575 A, do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São João de Meriti - RJ, situado na Avenida Nossa Senhora das Graças, 352, Centro, São João de Meriti - RJ, 25515-001.

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-predio-com-janelas-grandes-centro-sao-joao-de-meriti-rj-500m2-id-2796292525/?source=ranking%2Crp>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.849.000	500 m ²	R\$ 3.698,00

2. https://imoveis.mitula.com.br/listing/mitula-BR-5130000757059214755?pos=0&page=1&t_sec=1&t_pvid=d0a761fe-fe20-4012-906c-ff13b38e14b7&search_terms=pontos+comerciais+sao+joao+meriti+centro&thribeeId=686&hd=false

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.550.000	500 m ²	R\$ 3.100,00

3. [linkhttps://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/padaria-completa-a-venda-em-otimo-ponto-comercial-sao-joao-de-meriti-rj-1368026961?lis=listing_1120](https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/padaria-completa-a-venda-em-otimo-ponto-comercial-sao-joao-de-meriti-rj-1368026961?lis=listing_1120)

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.300.000	388 m ²	R\$ 3.350,52

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor médio do m²: R\$ 3.382,84

Valor de mercado: **R\$ 1.790.000,00**

(um milhão, setecentos e noventa mil reais)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Teófilo de Sousa Barbosa
Data 30/10/2025 16:55:33.203 (UTC-0300)

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:55:34



Status: Assinado

Documento: PARECER OPNATIVO_troia.Pdf

Número: 02542dfb-254f-4e31-b2bb-8a5689a2fde1

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:50:43

Hash do documento original (SHA256): e11cbb862ae5f8d6e80fc954a7a5f3067a980fbe65e86fb8149144ad9b89560f



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora TEÓFILO DE SOUSA BARBOSA Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:55:33 Token: bc20e35c-740c-4011-89df-987b9cab5213		Assinatura Teófilo de Sousa Barbosa
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511949692189 E-mail: barbosateo2016@gmail.com		IP: 189.40.88.55 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/141.0.7390.96 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 02542dfb-254f-4e31-b2bb-8a5689a2fde1, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 02542dfb-254f-4e31-b2bb-8a5689a2fde1. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Avenida Nossa Senhora das Graças, 352, Centro, São João de Meriti - RJ, 25515-001
Tipo:	Prédio comercial
Área útil:	530 m ²
Matrícula:	575-A do 1º CRI de São João de Meriti - RJ

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m ²
Ref. 1	https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/imovel-de-500-m2-clinica-pronta-com-salas-e-equipamentos-sao-joao-de-meriti-rj-1443631650?lis=listing_1120	R\$ 3.500,00
Ref. 2	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/ponto-comercial-centro-sao-joao-de-meriti-3012929954.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-hits&n_pg=1&n_pos=6	R\$ 3.100,00
Ref. 3	https://rj.olx.com.br/rio-de-janeiro-e-regiao/comercio-e-industria/padaria-completa-a-venda-em-otimo-ponto-comercial-sao-joao-de-meriti-rj-1368026961?lis=listing_1120	R\$ 3.350,52

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente R\$ 1.760.000,00 (um milhão setecentos e sessenta mil reais), considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.



Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 30/10/2025 16:56:33.155 (UTC-0300)

Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:56:34



Status: Assinado

Documento: PARECER OPNATIVO_CABO.Pdf

Número: 0b5ea9e6-3d89-4296-99ee-0c2d2da7daf4

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:53:00

Hash do documento original (SHA256): 9272001590a250807c55f0b08035faf08d6daabe72f99e2d8a96dc9945b7655



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:56:33 Token: 5746ed7c-9709-4912-b008-7acc1643b344		Assinatura Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511948496780 E-mail: corretorcabo@gmail.com		Localização aproximada: -23.460839, -46.533065 IP: 191.38.227.138 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/141.0.7390.96 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 0b5ea9e6-3d89-4296-99ee-0c2d2da7daf4, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 0b5ea9e6-3d89-4296-99ee-0c2d2da7daf4. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

GTA

GUSTAVO TEPEDINO ADVOGADOS

DOC. 4

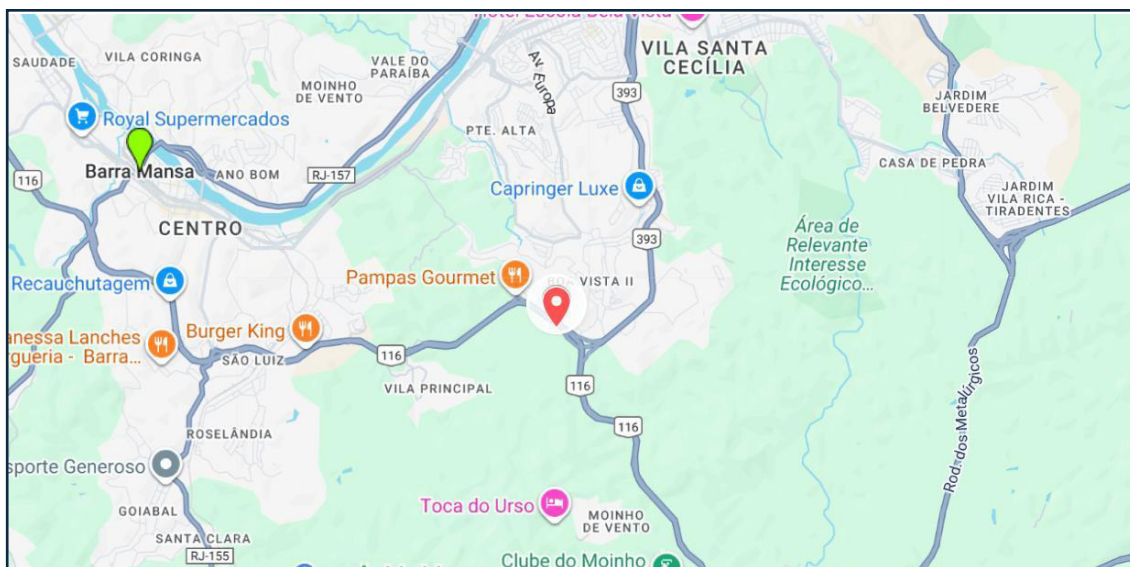
PARECER OPINATIVO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Em atenção à solicitação, apresenta-se o presente Parecer Opinativo de Comercialização Imobiliária, com fundamento no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978 ¹.

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel para fins de comercialização.

Para realizar a avaliação, utiliza-se o método comparativo de mercado com base no valor do metro quadrado na região, bem como a sua localização, infraestrutura, zoneamento, idade do condomínio, entre outros aspectos, pelo que, avalia-se da seguinte forma:

1. Descrição do Imóvel: Terreno sem benfeitorias com área total de 6.400 m², localizado na Rodovia Presidente Dutra, km 102, lote C, bairro Boa Vista, Barra Mansa – RJ.



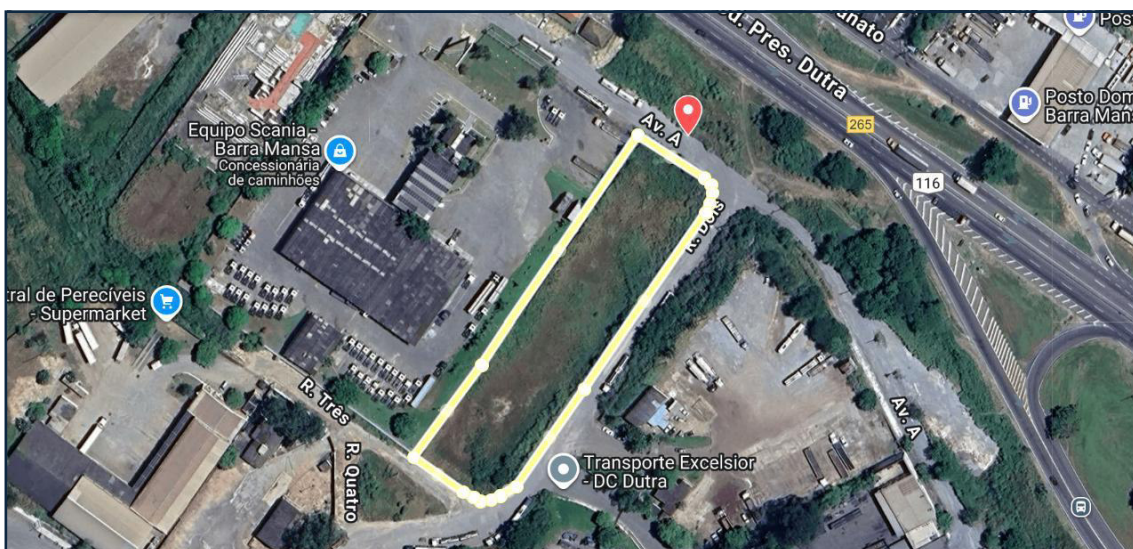
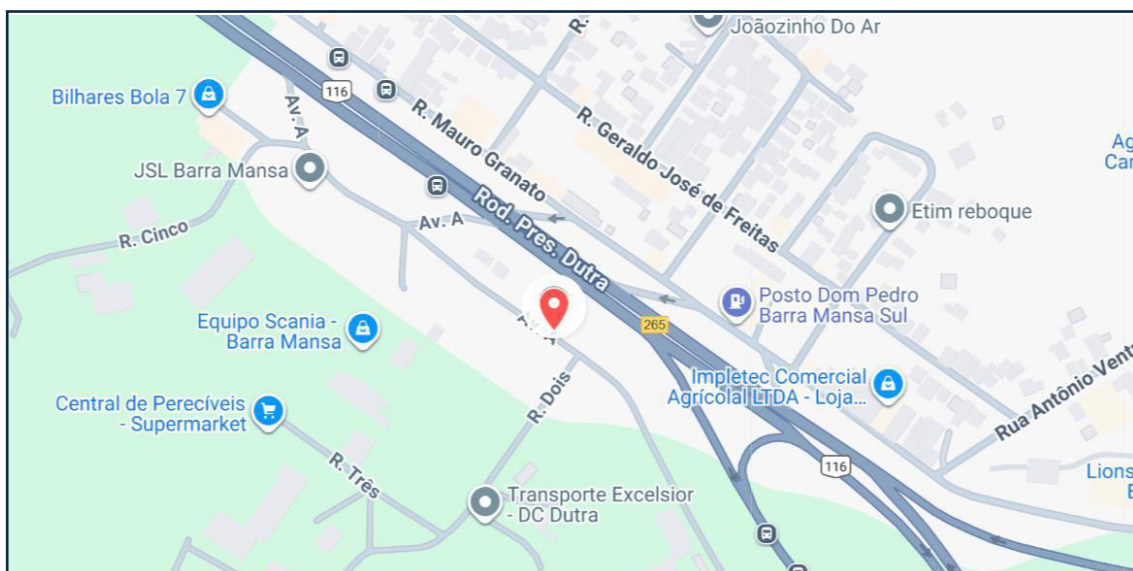
¹ Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis.

Art 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Este corretor signatário possui registro regular e ativo junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI-SP) sob o nº 267685-F, bem como registro no Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários sob o nº 51332. Desta maneira, fica comprovada a habilitação e possibilidade de elaboração do presente laudo.

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis
CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332
mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br



Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

2. Identificação do imóvel: Imóvel cadastrado sob o nº de matrícula 18.093 no 4º Cartório de Registro de Imóveis de Barra Mansa - RJ. Inscrição municipal nº SE.13.10.008.003.000.

nr	Guarantida Nacional do Sistema de Registro Estrutural de Imóveis	FICHA 001	DATA 29/06/2001	REGISTRO GERAL
4º Ofício de Justiça - Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição				
BARRA MANSA - RJ				
IMÓVEL: LOTE "C", integrante do Loteamento Fazenda da Cachoeira, de áreas industriais, localizado na Rodovia Presidente Dutra, KM 102, bairro Boa Vista, nesta cidade, 1º Distrito deste Município, perímetro urbano, não foreiro, sem benfeitorias medindo: de frente em 2 linhas: 30,00m em linha reta mais 15,70m em curva, confrontando com a Rodovia Presidente Dutra; fundos também em 2 linhas: 30,00m em linha reta mais 15,70m em curva, confrontando com a Rua 4; à direita mede 160,00m, confrontando com a área "B"; e à esquerda mede 140,00m, confrontando com a Rua 1; com área total de 6.400,00m². Foi referido Lote desmembrado da primitiva área de 32.000,00m², conforme planta aprovada pela PMBM, Processo nº 7445/00-0, Registro e Alvará nº 24, de 08/08/2000. Referência Cadastral: SE 13 10 08 003.-----				

3. Pesquisa de mercado:

Ref. 1 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-no-bairro-loteamento-boa-vista-](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-no-bairro-loteamento-boa-vista-3004159760.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-hits&n_pg=1&n_pos=10)

3004159760.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-hits&n_pg=1&n_pos=10

Área útil: 6.400 m² | **Valor do m²:** R\$ 703,12/m² | **Valor anunciado:** R\$ 4.500.000

Ref. 2 [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-4.361-m-em-barra-mansa-colonia-santo-](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-4.361-m-em-barra-mansa-colonia-santo-2979270374.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-hits&n_pg=1&n_pos=1)

2979270374.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-hits&n_pg=1&n_pos=1

Área útil: 4.361 m² | **Valor do m²:** R\$ 272,87/m² | **Valor anunciado:** R\$ 1.190.000

Ref. 3 <https://www.imobiliariacaculinha.com.br/imovel/terreno-pirai-15-158-m/TE0047-EDKM>

Área útil: 15.158 m² | **Valor do m²:** R\$ 216,45/m² | **Valor anunciado:** R\$ 3.281.000

4. Valor do metro quadrado com base nessas informações: R\$ 397,48 (trezentos e noventa e sete reais e quarenta e oito reais), portanto:

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com | mariana.mitt@creci.org.br

5. Valor avaliado: R\$2.540.000,00 (dois milhões, quinhentos e quarenta mil reais).

6. Considerações finais: este valor pode variar de 5% a 10% para mais ou para menos, conforme oscilação do mercado.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.



Mariana das Dores Mitt

CRECI-SP nº267685-F

CNAI nº 051332

Assinado digitalmente via ZapSign por

Mariana das Dores Mitt

Data 30/10/2025 16:44:42.268 (UTC-0300)

Mariana Mitt

Corretora e Avaliadora de Imóveis

CRECI/SP nº 267685-F | CNAI nº 051332

mittmariana@gmail.com || mariana.mitt@creci.org.br

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:44:45



Status: Assinado

Documento: PARECER OPINATIVO_mariana.Pdf

Número: 85566346-51c2-4ae5-ab51-52481c902c0e

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:42:38

Hash do documento original (SHA256): 8df1736787609db6472ae2856e3b273d6cdc33a375658ac81b1fa7d2674913dd



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado  via ZapSign by Truora MARIANA DAS DORES MITT Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:44:42 Token: c4c04d0b-9376-46bd-bb6e-1b99434e64f0		Assinatura  Mariana das Dores Mitt
Pontos de autenticação: Telefone: + 5521980783342 E-mail: mittmariana@gmail.com Nível de segurança: Validado por código único enviado por e-mail		Localização aproximada: -23.540531, -46.641971 IP: 191.9.53.205 Dispositivo: Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/141.0.0.0 Safari/537.36

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número 85566346-51c2-4ae5-ab51-52481c902c0e, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign 85566346-51c2-4ae5-ab51-52481c902c0e. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

PARECER OPINATIVO MERCADOLÓGICO DE IMÓVEL

O imóvel avaliado é um terreno com 6.400 m² de área total, conforme matrícula nº 18.093, do 4º Cartório de Registro de Imóveis de Barra Mansa -RJ, situado na Rodovia Presidente Dutra, km 102, lote C, bairro Boa Vista, Barra Mansa – RJ.

Imóveis referenciais comparativos:

1. <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-rj-volta-redonda-retiro-2500m2-RS1200000/id-25685481/>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.200.000	2.500 m ²	R\$ 480,00

2. <https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-para-venda-tem-9570-m-em-rodovia-presidente-dutra-rj-995832644>

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 3.800.000	9.570 m ²	R\$ 397,07

3. https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-4.361-m-em-barra-mansa-colonia-santo-2979270374.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-hits&n_pg=1&n_pos=1

Valor	Área	Valor do m ²
R\$ 1.190.000	4.361 m ²	R\$ 272,87

Considerando às características do imóvel quanto à localização, metragem e média de preços da região, avalio o imóvel quanto ao valor de comercialização em:

Valor médio do m²: R\$ 383,31

Valor de mercado: **R\$ 2.450.000,00**

(dois milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais)

E para que produza os seus efeitos legais e jurídicos, eu, Teófilo de Sousa Barbosa, Corretor de Imóveis inscrito no CRECI da 2ª Região sob nº 242108-F, assino este Parecer, que foi elaborado de acordo com o artigo 3º da Lei nº 6.530, de 1978.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

Teófilo de Sousa Barbosa

CRECI/SP nº 242108

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA IMOBILIÁRIA

Por solicitação, apresento o presente parecer, cuja finalidade é realizar a análise mercadológica do seguinte imóvel:

Endereço:	Rodovia Presidente Dutra, km 102, lote C, bairro Boa Vista, Barra Mansa – RJ
Tipo:	Terreno
Área útil:	6.400
Matrícula:	18.093 do 4º CRI de Barra Mansa -RJ

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma pesquisa de mercado com levantamento de imóveis similares na mesma região, analisando valores médios praticados para venda. Os critérios de avaliação considerados incluem localização, metragem, padrão construtivo, demanda local e outros fatores que influenciam diretamente no valor do imóvel.

Elementos comparativos:

Referências	Link	Valor do m²
Ref. 1	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-a-venda-rj-resende-alambari-RS1150000/id-31569621/	R\$ 515,69
Ref. 2	https://rj.olx.com.br/serra-angra-dos-reis-e-regiao/terrenos/lote-terreno-para-venda-tem-9570-m-em-rodovia-presidente-dutra-rj-995832644]	R\$ 397,07
Ref. 3	https://www.imobiliariacaculinha.com.br/imovel/terreno-pirai-15-158-m/TE0047-EDKM	R\$ 216,45

Com base na análise realizada, o valor estimado para venda do imóvel é de aproximadamente R\$ 2.400.000,00 (dois milhões e quatrocentos mil reais), considerando uma margem de 5% para mais ou para menos, a depender da oscilação do mercado.

Por fim, declaro que este parecer opinativo foi elaborado com base em informações disponíveis no momento da análise e encontra respaldo legal no Artigo 3º Lei n.º 6.530/1978.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.



Murilo Rocha Silva dos Santos

CRECI/SP nº 262067

Assinado digitalmente via ZapSign por
Murilo Rocha Silva dos Santos
Data 30/10/2025 16:56:33.155 (UTC-0300)

Relatório de Assinaturas

Datas e horários em UTC-0300 (America/Sao_Paulo)
Última atualização em 30 Outubro 2025, 16:56:33



Status: Assinado

Documento: PARECER OPNATIVO_CABO.Pdf

Número: fdb1d1a4-bffd-4421-9af5-376d86038578

Data da criação: 30 Outubro 2025, 16:53:00

Hash do documento original (SHA256): e1730454d606275b227c693f6960ac2cb6d88ea13c2ba082a64675a5f4de41ae



Assinaturas

1 de 1 Assinaturas

Assinado via ZapSign by Truora MURILO ROCHA SILVA DOS SANTOS Data e hora da assinatura: 30/10/2025 16:56:33 Token: 5746ed7c-9709-4912-b008-7acc1643b344		Assinatura Murilo Rocha Silva dos Santos
Pontos de autenticação: Telefone: + 5511948496780 E-mail: corretorcabo@gmail.com		Localização aproximada: -23.460839, -46.533065 IP: 191.38.227.138 Dispositivo: Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 18_6_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) CriOS/141.0.7390.96 Mobile/15E148 Safari/604.1

INTEGRIDADE CERTIFICADA - ICP-BRASIL

Assinaturas eletrônicas e físicas têm igual validade legal, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

Confirme a integridade do documento aqui.



Este Log é exclusivo e parte integrante do documento número fdb1d1a4-bffd-4421-9af5-376d86038578, segundo os [Termos de Uso da ZapSign](#), disponíveis em zapsign.com.br

ZapSign fdb1d1a4-bffd-4421-9af5-376d86038578. Documento assinado eletronicamente, conforme MP 2.200-2/2001 e Lei 14.063/2020.

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

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL III - JABAQUARA

1ª VARA CÍVEL

Rua Afonso Celso, nº 1065, ., Vila Mariana - CEP 04119-062, Fone: (11) 5574-0355, São Paulo-SP - E-mail: jabaquara1cv@tjsp.jus.br

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

Processo Digital nº: **1178035-53.2023.8.26.0100**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
Exequente: **Banco Itaú Consignado S.A.**
Executado: **Multi Atacado e Varejo de Utilidades do Lar Ltda. e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Cristiane Vieira

Vistos.

1 – Fls. 2153/2154: trata-se de manifestação intempestiva, motivo pelo qual não será considerada.

Ainda que assim não fosse, a parte executada deixou de apresentar qualquer justificativa plausível para a realização de perícia judicial para nova avaliação dos imóveis. Assim, **HOMOLOGO a avaliação particular dos bens penhorados**, pois realizado sob o aspecto exclusivamente técnico.

2 – Fls. 2165/2169:

2.1 – Apesar de intempestiva a manifestação, verifico que a parte executada apresentou a matrícula do imóvel localizado na Rua Domingues de Sá, nº. 192, Niterói/RJ, às fls. 2155/2162, assim, em 15 (quinze) dias, esclareça a parte exequente o pedido de nova intimação.

2.2 - Para análise do pedido, no prazo de 15 (quinze) dias, apresente o Exequente **planilha** atualizada de débito e a **matrícula** atualizada dos imóveis.

Na inércia, aguarde-se provocação em Arquivo.

Int.

São Paulo, 19 de março de 2026.

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