

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - VENDA

LOCALIZAÇÃO:

Rua Las Vegas nº 45, Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP 04.803-060

OBJETIVO:

Este parecer técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para VENDA do terreno situado na Rua Las Vegas nº 45, Capela do Socorro, São Paulo/SP, CEP 04.803-060.

DADOS TÉCNICOS:

Área do Terreno: 250 m²

Área Construída: 0 m²

Testada: 10 m

METODOLOGIA APLICADA

A metodologia aplicada para o presente parecer foi o "MÉTODO COMPARATIVO" de forma a identificar junto ao mercado imobiliário imóveis compatíveis ao imóvel avaliado.

FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS

A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis, na mesma região e com características semelhantes ofertadas por escritórios imobiliários e sites especializados do segmento.

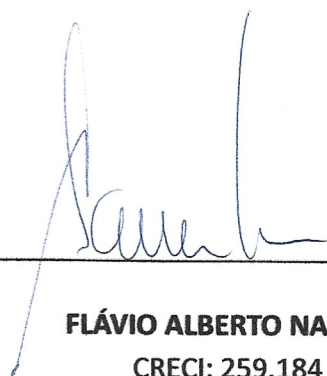
CONCLUSÃO DO PARECER:

Aplicando as técnicas mencionadas acima no imóvel objeto deste parecer concluímos que o valor avaliado para venda do referido imóvel é de R\$ 440.500,00 (quatrocentos e quarenta mil e quinhentos reais).

Por se tratar de um parecer técnico de avaliação mercadológica expedido com base em informações comerciais obtidas no mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômicas semelhantes, deve-se prever uma possível variação de 15% nos valores expressos acima (-15% ou +15%).



Atenciosamente,



FLÁVIO ALBERTO NASTÁS

CRECI: 259.184



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL PARA VENDA

1. SOLICITANTE: FRANCISCA CARLOS DE SOUZA, representado pela Curadora Dativa, Dra. Fabiana Frizzo, brasileira, advogada inscrita na OAB/SP sob o nº 139.781, com endereço na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 714, 3º andar, conjunto 32, Itaim Bibi, São Paulo, SP, CEP 04530-001, nomeada nos autos do processo nº 1009054-34.2018.8.26.0004, 1ª Vara da Família e Sucessões do Foro Regional X - Ipiranga da Comarca da Capital, SP.

2. DA LOCALIZAÇÃO: Rua Las Vegas, nº 45 (antiga Rua Quatro), lote 8 da quadra E – Jardim Cruzeiro, CEP 04803-060, 32º Subdistrito Capela do Socorro.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Terreno situado na Rua Quatro, constituído pelo lote 8 da Quadra E, do Jardim Cruzeiro, no Bairro do Rio Bonito, no 32º Subdistrito – Capela do Socorro, medindo 10,00 m de frente por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma metragem da frente, encerrando a área de 250,00 metros quadrados, confrontando de um lado com o lote 9, de outro lado com o lote 7 e nos fundos com parte do lote 10, matriculado no 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, sob nº 251.748, contribuinte nº 095.021.0008-5.

4. DADOS TÉCNICOS DO IMÓVEL: Área do imóvel - 250,00 m²; Área Construída - 0 m²; Testada - 10 m.

5. QUANTO A METODOLOGIA APLICADA: A metodologia aplicada para o presente parecer foi o "MÉTODO COMPARATIVO" de forma a identificar junto ao mercado imobiliário imóveis compatíveis ao imóvel avaliado.

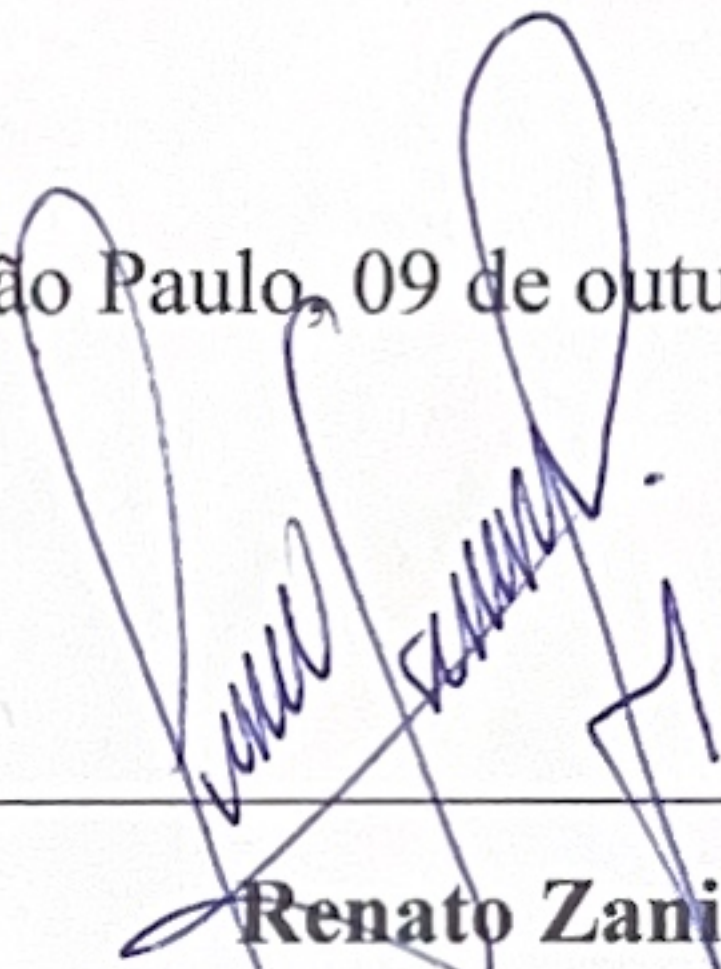


6. FONTES DE PESQUISA DOS IMÓVEIS REFERENCIAIS: A pesquisa de mercado foi realizada com base em informações de imóveis, na mesma região e com características semelhantes ofertadas por escritórios imobiliários e sites especializados do segmento.

7. A CONCLUSÃO: O valor avaliado para venda do referido imóvel é de **R\$375.000,00** (trezentos e setenta e cinco mil reais);

Por se tratar de um parecer técnico de avaliação mercadológica expedido com base em informações comerciais obtidas no mercado imobiliário, considerando imóveis com características e localização socioeconômicas semelhantes, deve-se prever uma possível variação de 5% nos valores expressos acima. (-5% ou +5%).

São Paulo, 09 de outubro de 2025.



Renato Zaniboni

CRECI: 73.318-F



CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Área do Terreno – 250m²

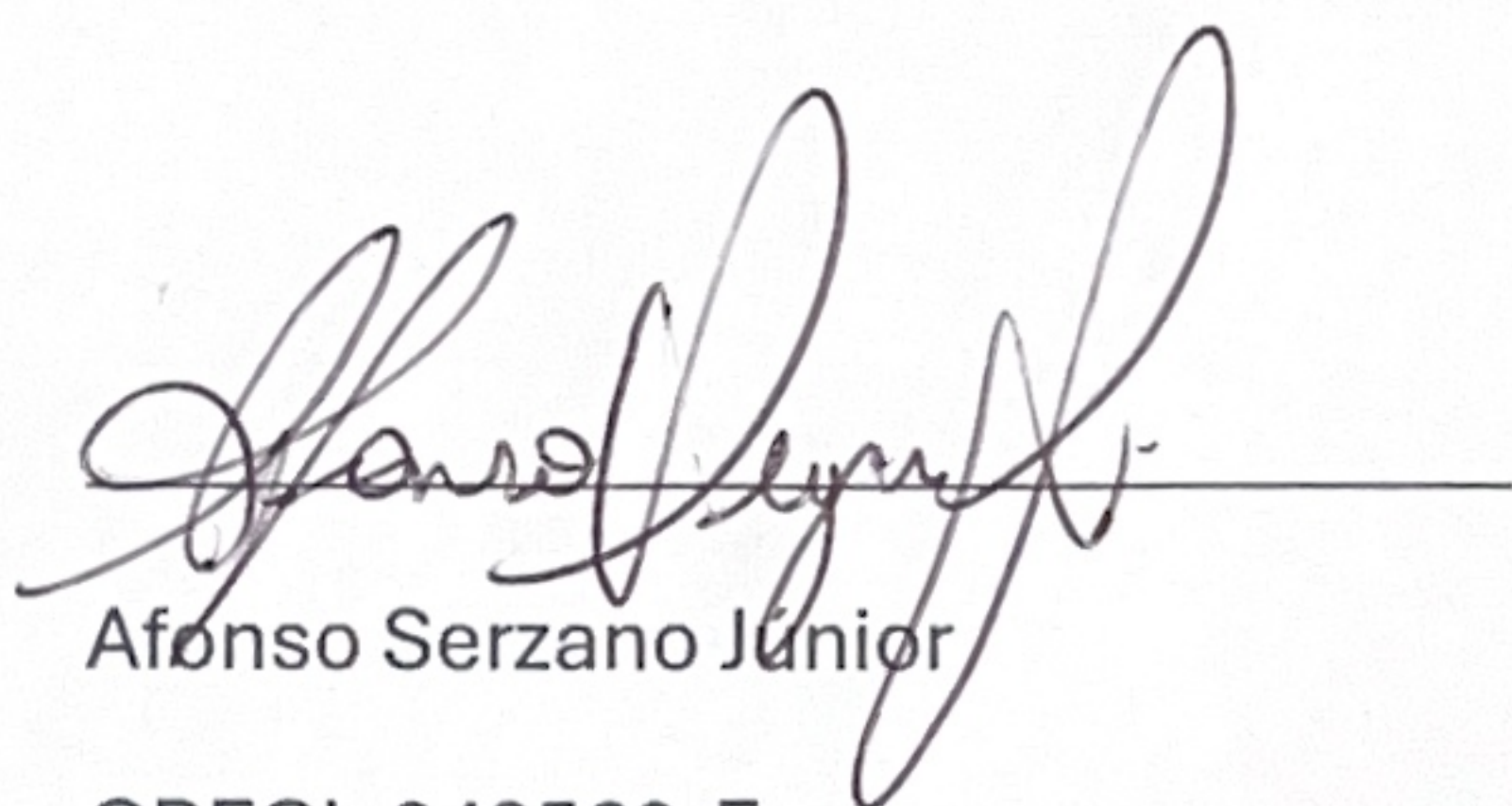
Testada – 10,00m

[Handwritten signature]

APLICAÇÃO DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:

metodologia adotada para a elaboração do presente parecer de avaliação foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Esta escolha se justifica por ser um método consistente e transparente para a avaliação de imóveis urbanos. A aplicação deste método envolveu uma extensa pesquisa junto ao mercado imobiliário local, visando a identificação e coleta de dados de transações (ofertas, vendas e aluguéis) de imóveis que possuem características similares ou compatíveis com a propriedade avaliada, assegurando assim a máxima aderência do valor final às condições reais de mercado.

DO VALOR: O valor aproximado avaliado para a venda do imóvel é de R\$415.000,00 (quatrocentos e quinze mil reais).



Afonso Serzano Júnior

CRECI: 048560-F

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL X - IPIRANGA

1ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES

Rua Agostinho Gomes, 1455, 2º andar, Ipiranga - CEP 04206-000, Fone: (11) 3489-2814, São Paulo-SP - E-mail: ipirangafam@tjsp.jus.br

DECISÃO

Processo nº: **1009054-34.2018.8.26.0004 - Interdição/Curatela**
 Requerente: **Roberto Nepomuceno de Souza Lima**
 Requerido: **Francisca Carlos de Souza**

Vistos.

1. Fls. 2513/2514: ciente.

2. Nos termos do artigo 755, § 1º, do Código de Processo Civil, incumbe ao Juízo zelar pelo melhor interesse do interdito, especialmente no que diz respeito à administração de seus bens. No caso em análise, da situação financeira exposta fls. 2450/2462, verifica-se a existência de dívidas consideráveis em nome da interdita, bem como a falta de recursos para a continuidade do pagamento das despesas atinentes à sua subsistência, circunstâncias que, agravadas pelo insucesso da tentativa de alienação particular, autorizada desde dezembro de 2023 (fls. 1876), justifica o acolhimento do pedido apresentado pela curadora dativa para alienação do imóvel, excepcionalmente, através de leilão judicial, já que se torna medida primordial para a adequada preservação da vida e dos interesses da incapaz.

3. Por tais razões e com a favorável manifestação do Ministério Público, defiro a alienação do imóvel descrito a fls. 2428/2433, conforme requerido pela curadora dativa no item IV de fls. 2358, através de leilão judicial, por valor mínimo de R\$ 410.000,00, e que correspondente ao valor médio apurado nas avaliações de mercado juntadas a fls. 2490/2491, 2492/2493 e 2515/2517, e designo o leiloeiro FERNANDO JOSÉ CERELLO G. PEREIRA - JUCESP Nº 844 para providenciar as medidas necessárias para a realização do leilão, cabendo-lhe observar o cumprimento das disposições contidas nos artigos 884, 886 e 887 do Código de Processo Civil.

4. Cientifiquem-se as partes, oportunamente, pela imprensa oficial.

5. Sem prejuízo, aguarde-se, ao mais, o cumprimento do ofício de fls. 2502, observando-se a intimação realizada a fls. 2512.

Int.

São Paulo, 31 de outubro de 2025.

JANAINA RODRIGUES EGEA URIBE
Juíza de Direito