



TUSSI & PLATCHEK
ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SC 1.621/2010

Ao Juízo da 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ITAJAÍ (SC)

AUTOS Nº 5011633-77.2020.8.24.0033

DC LOGISTICS BRASIL LTDA., devidamente qualificada nos autos em epígrafe, vem, mui respeitosamente, perante Vossa Excelência, por intermédio de seus procuradores ao final subscritos, informar e requerer o que segue.

Inicialmente, em prol da economia e celeridade processual, pleiteia-se pela juntada de três pareceres técnicos realizados por corretores, a fim de aferir o valor de mercado do imóvel sob matrícula nº 40.713 no 1º Ofício da 1ª Zona da Serra/ES¹.

Ademais, informa-se que, em complemento aos referidos documentos, foi realizada a análise comparativa de preços médios do mercado imobiliário, nos termos do artigo 871, inciso IV, Código de Processo Civil, motivo pelo qual se requer também a juntada do respectivo Relatório².

Portanto, destaca-se que o Relatório Comparativo em comento servirá de adendo às informações apresentadas pelos corretores em seus pareceres, motivo pelo qual se aproxima do preço médio do bem penhorado, visto que os

¹ Documentos nº 01, 02 e 03 – Avaliação Mercadológica.

² Documento nº 04 – Relatório Comparativo de Mercado.



TUSSI & PLATCHEK
ADVOGADOS ASSOCIADOS
OAB/SC 1.621/2010

métodos utilizados são complementares.

Destarte, a EXEQUENTE requer seja fixado como valor de avaliação do imóvel à quantia de **R\$ 94.469,95 (noventa e quatro mil quatrocentos e sessenta e nove reais e noventa e cinco centavos)**, valor obtido com o cálculo a média entre os valores alcançados pelos corretores, mediante homologação por parte deste D. Juízo.

Oportunamente, com fundamento no artigo 879, II e 883, ambos do Código de Processo Civil e nos termos do Provimento CSM nº 1625/2009 do Tribunal de Justiça de São Paulo, reitera-se a realização do Leilão Eletrônico para alienação dos bens penhorados nos autos do processo em epígrafe, pelo valor de Avaliação alhures em 1ª praça e, 50% de deságio em 2ª praça (artigo 891, Parágrafo Único).

Ainda nestes termos, requer que seja nomeado como Leiloeiro Oficial para a realização deste ato o Sr. Davi Borges de Aquino³, Leiloeiro Oficial devidamente habilitado e cadastrado na JUCESC sob o nº AARC/444, com endereço comercial Av. Hercílio Luz, 639, sala 1107 – Centro, Florianópolis/SC – CEP 88.020-000, Fone: (11) 3230-1126, e-mail: contato@alfaleiloes.com, devidamente habilitado e cadastrado no Portal de Auxiliares da Justiça do Estado de Santa Catarina.

Cumpre informar que o leiloeiro supramencionado, encontra-se com seu cadastro regularmente enquadrado na Resolução Nº 236 de 13/07/2016 do CNJ e na Instrução Normativa DREI/ME nº 52 de 29/07/2022.

Destaca-se, por oportuno, que o leiloeiro em apreço é gestor da Alfa Leilões – Especialista em Imóveis, que dispõe de sistema eletrônico habilitado para realização de leilões eletrônicos, hospedado no sítio eletrônico “www.alfaleiloes.com” e que o leilão eletrônico em apreço será realizado neste

³ Documento 05 - Comprovante de Inscrição de Auxiliar da Justiça – Davi Borges de Aquino



TUSSI & PLATCHEK

ADVOGADOS ASSOCIADOS

OAB/SC 1.621/2010

endereço eletrônico.

No mais, caso a indicação do referido Auxiliar da Justiça seja acolhida por este MM. Juízo, requer-se autorização para que o leiloeiro nomeado, bem como seus funcionários e autorizados, possam se dirigir até o local em que se encontra o bem, a fim de: *i)* obter material fotográfico e *ii)* promover visitas de eventuais interessados, objetivando potencializar as chances de venda com a ampla divulgação do bem.

Termos em que,

Pede deferimento.

Itajaí (SC), 30 de abril de 2025.

BRUNO TUSSI
OAB/SC 20.783
OAB/PR 61.829
OAB/SP 316.994

RICARDO MOISÉS DE ALMEIDA PLATCHEK
OAB/SC 19.659
OAB/PR 63.292

Documento nº 01

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

ROSEMEIRE BUENO DE SOUSA –
CRECI Nº 238789-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 25/04/2025.

Solicitante do parecer técnico: DC Logistics Brasil Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 74.182.593/0001-90.

Estabelecido: Rua Camboriu nº 590, Fazenda, Itajaí/SC, CEP: 88301-451.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 40.713 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Serra/ES

Descrição: Este terreno de 378m² está situado na Rua Castelo, no bairro Belvedere, na cidade de Serra/ES. A propriedade não conta com edificações ou qualquer tipo de benfeitoria até o momento.

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 91.635,85 para Abril/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

Documento nº 02

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

JONATHAN BARBOSA BRAGA DA SILVA
– CRECI Nº 263094-SP

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Castelo, S/N - Belvedere - Serra/ES.

Solicitante: DC Logistics Brasil Ltda

CPF/CNPJ: 74.182.593/0001-90

Endereço: Rua Camboriu nº 590, Fazenda, Itajaí/SC, CEP: 88301-451

Data Base: 25/04/2025

Processo: 5011633-77.2020.8.24.0033

Objeto de Estudo

Na Rua Castelo, em Belvedere, Serra/ES, encontra-se um terreno com 378 metros quadrados. A área está sem nenhuma construção ou estrutura adicional.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Serra/ES sob nº 40.713.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 244,92.

378,00m² x R\$ 244,92/m²

Valor da Avaliação

R\$ 92.580,55


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Documento nº 03

PARECER OPINATIVO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA

ISABELLA BUENO DE SOUSA – CRECI
Nº 213931-F

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 5011633-77.2020.8.24.0033.

Solicitante: DC Logistics Brasil Ltda.

CPF/CNPJ: 74.182.593/0001-90.

Endereço: Rua Camboriu nº 590, Fazenda, Itajaí/SC, CEP: 88301-451.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 97.304,05



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

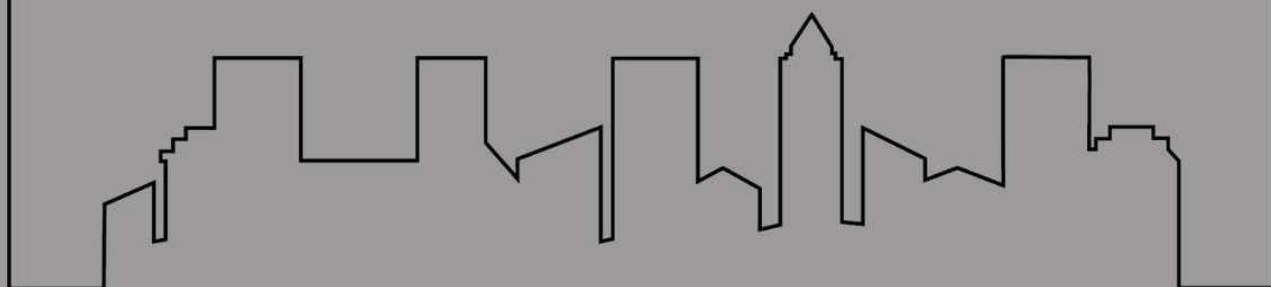
DATA DA AVALIAÇÃO	25/04/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Castelo, S/N - Belvedere - Serra/ES.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Em Belvedere, no município de Serra/ES, na Rua Castelo, este terreno com 378m ² está disponível. A área não possui construções ou melhorias no momento.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 40.713 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Serra/ES.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 257,42.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 257,42 x 378,00m ² = R\$ 97.304,05

Documento nº 04

RELATÓRIO COMPARATIVO DE MERCADO – ALFA LEILÕES

Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica1

1 - Considerações iniciais 1

2 – Estudo do Imóvel 1

3 – Detalhamento Regional..... 2

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps..... 2

3.2 – Características da Região e Polos de Influência 2

4 – Planta Genérica de Valores 3

5 – Precificação 3

5.1 – Metodologia 3

5.2 – Amostras Análogas..... 4

5.3 – Método Denotativo Geométrico..... 5

5.4 – Fator de Homogeneização 5

5.5 – Valor do Imóvel 6

6 - Considerações finais..... 6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 25/04/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 40.713 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Serra/ES, penhorado nos autos do Processo nº 5011633-77.2020.8.24.0033, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Itajaí.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Abril.

2 – Estudo do Imóvel

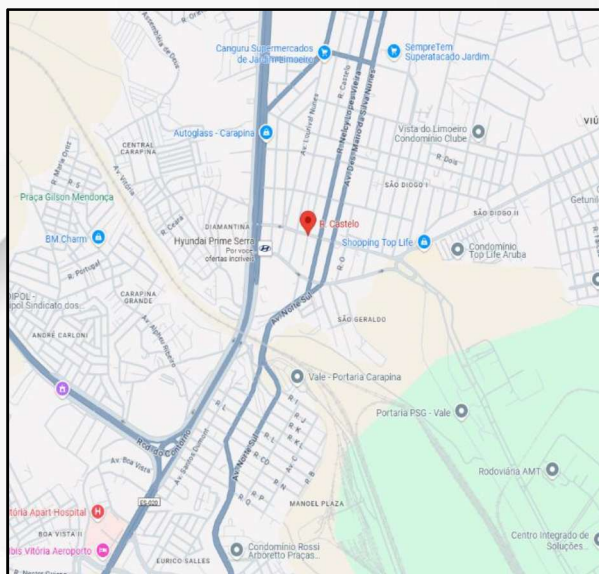
Localização: Rua Castelo, S/N - Belvedere - Serra/ES.

Dados de Registro: Matrícula nº 40.713 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Serra/ES – Inscrição Municipal: 015.1.013.0240.001 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 378,00m² de área total

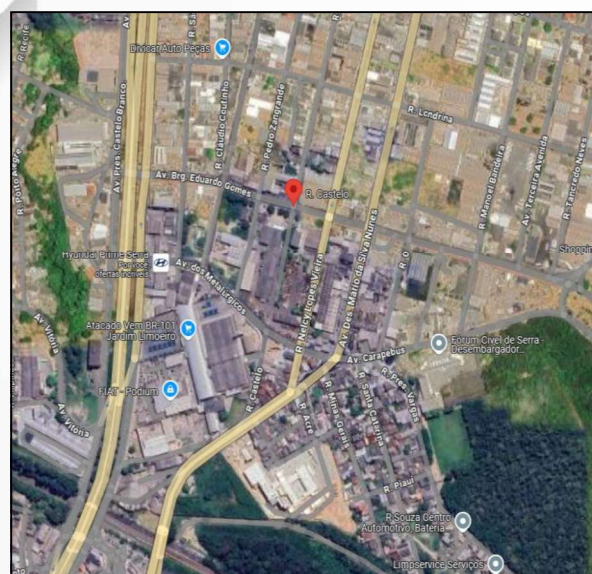
Descrição do bem: Localizado na Rua Castelo, sem número, em Belvedere, na cidade de Serra/ES, este terreno possui uma área total de 378 metros quadrados. Não há construções ou melhorias no local.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:

	PREFEITURA MUNICIPAL DA SERRA RUA MAESTRO ANTONIO CICERO, Nº 111 - CEP 29176-439 - CACAROCA - FONE	
	Secretaria Municipal da Fazenda	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 48961/2025		
É certificado para os devidos fins e efeitos legais, que de conformidade com as determinações das plantas genéricas de valores vigentes no Município, o imóvel abaixo citado, está avaliado conforme segue:		
Inscrição 015.1.013.0240.001 IdFísico 13214776 Situação: Ativo Responsável GRF TRADE IMPORTACAO E EXPORTACAO LTDA - CNPJ/CPF 13.770.663/0001-37 Local do Imóvel 29180-044 - R CASTELO, 0 Bairro/Loteamento BELVEDERE Quadra: 013 Lote: 013 Endereço Entrega 29126-516 - RUA TRISTÃO DE ATAIDE, 6 Bairro Entrega MORADA DA BARRA Cidade VILA VELHA ES Estado ES		
Outros Proprietários		
Exercício de Lançamento	2025	Valor Venal Territorial 21.461,03
Área Terreno	378.00	Valor Venal Predial 0,00
Área Edificada	0.00	Valor Venal Excesso 0,00
Quadra Imóvel	013	Valor Venal Imóvel 21.461,03
Lote Imóvel	013	
Esta Certidão é válida por 60 (Sessenta) dias.		
Serra, 25 de Abril de 2025 Esta Certidão é valida até:25/06/2025		
Data Geração: 25/04/2025		Data Emissão: 25/04/2025

5 – Precificação

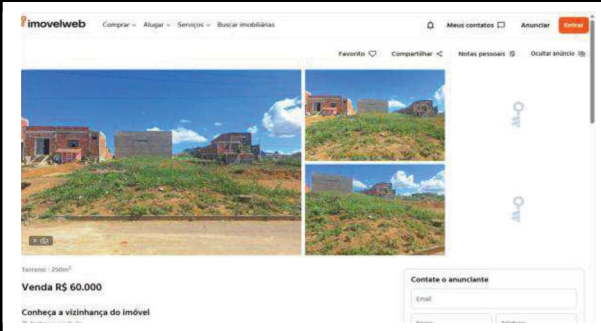
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

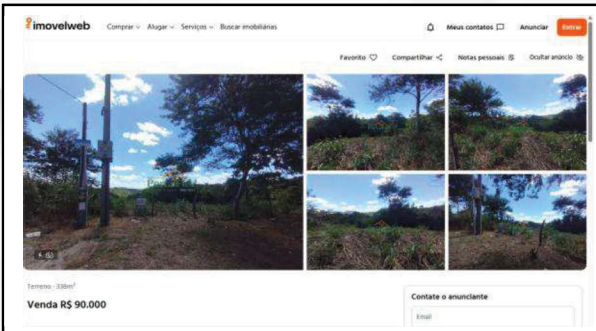
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



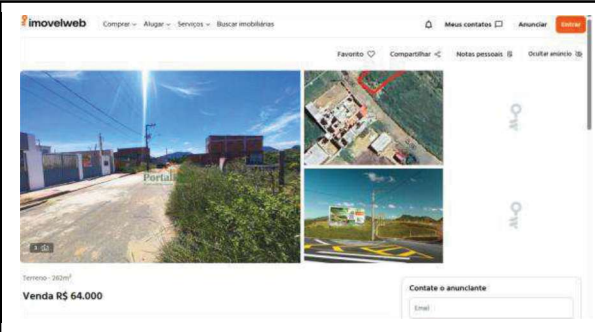
[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-por-r\\$-60.000-00-continental-3007719443.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-250-m-por-r$-60.000-00-continental-3007719443.html)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-337-m-por-r\\$-90.000-centro-3009556358.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-337-m-por-r$-90.000-centro-3009556358.html)

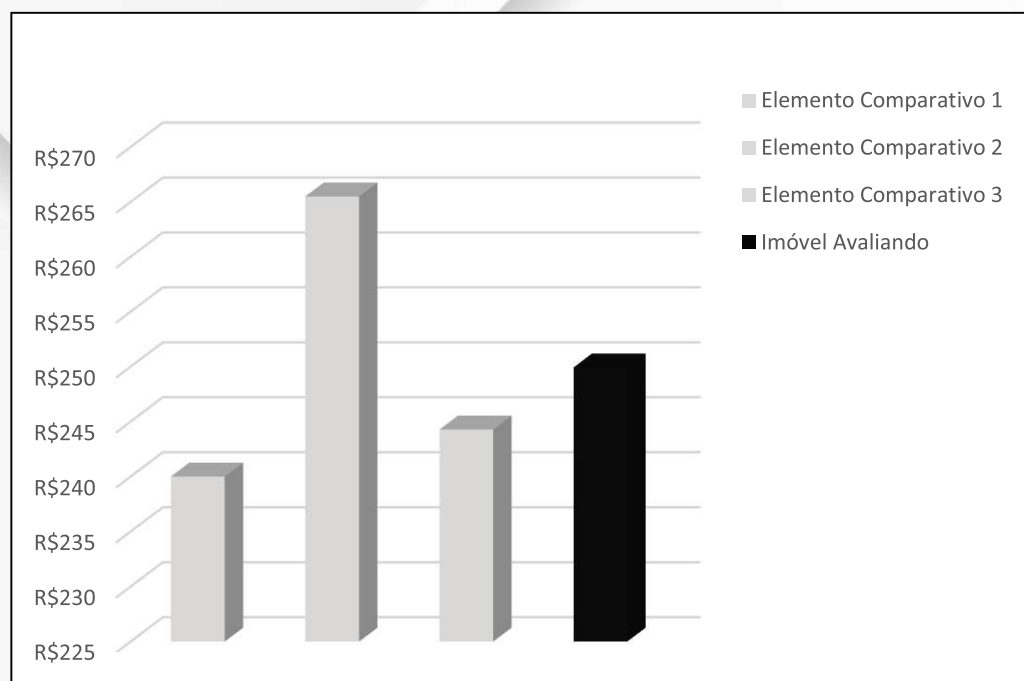
Elemento comparativo nº 3



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-261-m-por-r\\$-64.000-00-loteamento-2997193111.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-261-m-por-r$-64.000-00-loteamento-2997193111.html)

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 240,00** (duzentos e quarenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 265,49** (duzentos e sessenta e cinco Reais e quarenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 244,27** (duzentos e quarenta e quatro Reais e vinte e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 249,92** (duzentos e quarenta e nove Reais e noventa e dois centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(378,00m² de área total x R\$ 249,92) = <u>R\$ 94.469,95</u> (noventa e quatro mil, quatrocentos e sessenta e nove Reais e noventa e cinco centavos) Abril de 2025

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 249,92**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 94.469,95**.