



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA ÚNICA
FORO DE BRODOWSKI/ SP**

Processo nº 1000710-41.2025.8.26.0094

DORA PLAT, leiloeira oficial inscrita na JUCESP nº 744, com escritório na Rua Minas Gerais, nº 316, conjunto nº 62 - 6º andar, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP: 01244-010, e-mail: contato@portalzuk.com.br, nos autos do processo em epígrafe, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em atenção a **decisão de fls. 269/271**, agradecer a confiança depositada na nomeação desta Leiloeira para condução dos atos expropriatórios determinados nos autos.

Assim sendo, em cumprimento ao quanto determino por esse D. Juiz., **requer-se a juntada do respectivo laudo de avaliação**, elaborado pelo Engenheiro Henrique do Prado Almeida, CREA-SP nº 5070692300.

Ressalta-se que a avaliação foi realizada de forma técnica, criteriosa e imparcial, observando as características específicas do imóvel e os valores praticados no mercado imobiliário local, de modo a refletir adequadamente seu valor de mercado.



Diante do exposto, requer-se, respeitosamente, a homologação do laudo de avaliação apresentado, para que o valor apurado sirva de parâmetro para os atos expropriatórios subsequentes, possibilitando o regular prosseguimento da hasta pública, com a necessária segurança jurídica, transparência e observância dos princípios processuais aplicáveis.

Honrada com a nomeação recebida, aproveita a oportunidade para apresentar a Vossa Excelência protestos de mais elevada estima e respeito.

Ao final, requer que **todas as publicações e intimações atinentes ao presente feito sejam dirigidas exclusivamente ao e-mail: contato@portalzuk.com.br**, sob pena de nulidade, devendo ser feita imediatamente a exclusão e descadastramento de qualquer patrono anteriormente subscrito por essa Leiloeira

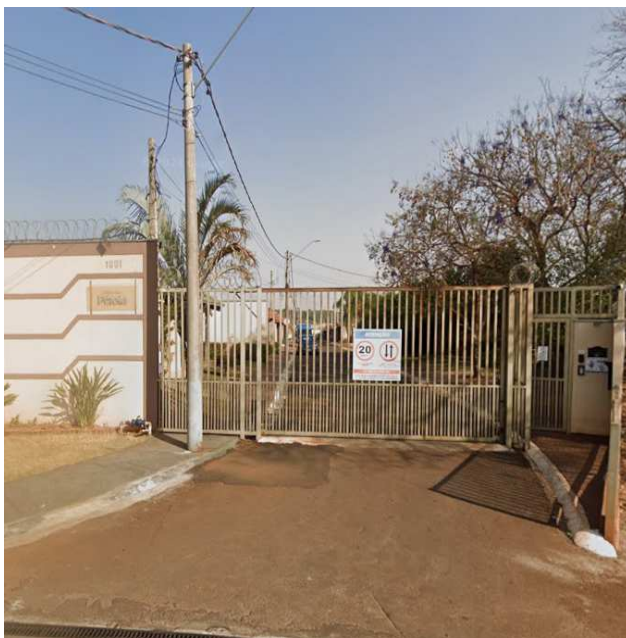
Nestes termos,
Pede deferimento.

São Paulo, 03 de julho de 2026

Dora Plat
Leiloeira Oficial
Jucesp nº 744



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis



AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA REALIZADA POR PERITO CADASTRADO

Imóvel:	Casa
Endereço:	Rua João Gonçalves Sardinha, nº 1001 - Condomínio Pérola - Brodowski - SP
Matrícula:	5.268 do CRI de Brodowski/SP
Mês de Referência:	Julho de 2026
Valor estimado do imóvel:	R\$ 338.164,37 (Trezentos e trinta e oito mil, cento e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos)

1. OBJETIVO DO LAUDO

O presente laudo tem como finalidade **estimar o valor de mercado do imóvel escrito**, na data de referência da avaliação, **para fins de apoio técnico à indicação do valor de mercado do imóvel em contexto judicial**, em conformidade com a ABNT NBR 14.653-1 (Procedimentos Gerais), ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) e Publicações técnicas do IBAPE/SP, notadamente a Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – 2011 e o manual Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2017.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo do Imóvel:	Casa
Número da Matrícula:	5.268
Cartório de Registro:	CRI de Brodowski/SP
Endereço:	Rua João Gonçalves Sardinha, nº 1001 - Condomínio Pérola - Brodowski - SP
Área útil conforme matrícula:	118,83 m²
Bairro:	N/I
Cidade/Estado:	Brodowski - SP

LIVRO N.º 2 – REGISTRO GERAL		REGISTRO DE IMÓVEIS BRODOWSKI – SP - CNS: 14555-7	
MATRÍCULA	FICHA	CNM 145557.2.0005268-57	
5.268	01	Brodowski, 30 de setembro de 2015	
IMÓVEL: UNIDADE AUTÔNOMA RESIDENCIAL Nº 35 (trinta e cinco) DO CONDOMÍNIO PÉROLA, localizado nesta cidade de Brodowski-SP, na Rua João Gonçalves Sardinha, nº 1001, que possui uma área privativa de construção de 114,720 metros quadrados, área privativa livre de 46,640 metros quadrados, dentro de uma área de uso exclusivo de terreno de 161,360 metros quadrados, que assim se descreve: considerando quem de dentro da unidade olha para a Alameda 2, mede 10,00 metros de frente para a referida Alameda; 16,16 metros do lado esquerdo onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 34; 16,11 metros do lado direito onde confronta com a unidade autônoma residencial nº 36; 10,00 metros nos fundos onde confronta com o muro de encerramento do condomínio. Cabe à referida unidade uma área de uso comum de 104,345 metros quadrados, perfazendo uma área total de 265,705 m² (sendo 118,826 metros quadrados de construção e 146,879 metros quadrados de área livre), correspondentes à fração ideal de 2,4295441% do terreno e das áreas de uso comum.			

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

O presente trabalho foi desenvolvido por meio do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, conforme estabelecido pela **ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de bens – Procedimentos Gerais** e **ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de bens – Imóveis Urbanos**, mediante coleta, análise e tratamento estatístico descritivo de dados de mercado relativos a imóveis similares ao objeto da avaliação.

Os dados coletados foram previamente tratados, com verificação de consistência e padronização dos valores unitários (R\$/m²), bem como análise estatística visando à identificação de valores representativos da realidade mercadológica local, de modo a subsidiar a estimativa do valor de mercado do imóvel avaliando.

A análise foi conduzida conforme as boas práticas de avaliação preconizadas pelas normas técnicas vigentes, considerando as limitações inerentes à utilização de dados de oferta e às condições específicas do mercado analisado.

4. PESQUISA DE MERCADO E ANÁLISE COMPARATIVA

Para a análise comparativa, foi realizada pesquisa de mercado com base em **ofertas imobiliárias** de imóveis com características compatíveis ao objeto da avaliação,

especialmente quanto à **Fator de oferta (Fo)** ; **Fator de área (Fa)** ; **Fator de localização (FI)**, priorizando-se aqueles situados no mesmo logradouro ou em seu entorno imediato.

Dentre os imóveis pesquisados, foram selecionados **3 (três) comparáveis**, cujos valores unitários apresentaram maior aderência à realidade mercadológica local. Os preços anunciados foram padronizados em **reais por metro quadrado (R\$/m²)**, conforme apresentado na tabela a seguir.

RESUMO AMOSTRAS								
Amostras	Tipologia	Área Útil (m²)	Bairro	Cidade	Estado	Empreend.	Valor	Valor / m²
1	Casa	110,00	Brodowski	Brodowski	SP	Condomínio Pérola	R\$ 379.000,00	R\$ 3.445,45
2	Casa	110,00	Brodowski	Brodowski	SP	Condomínio Pérola	R\$ 350.000,00	R\$ 3.181,82
3	Casa	120,00	Brodowski	Brodowski	SP	Condomínio Pérola	R\$ 410.000,00	R\$ 3.416,67

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

Com base na aplicação do **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, os dados coletados foram submetidos a processo de **homogeneização pelo método dos fatores**, considerando exclusivamente ajustes relativos à **Fator de oferta (Fo)** ; **Fator de área (Fa)** ; **Fator de localização (FI)**, em conformidade com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14.653 e práticas consagradas pelo IBAPE.

Após o tratamento dos dados, os valores unitários homogeneizados obtidos apresentaram dispersão compatível com o mercado local, permitindo a adoção de um **valor unitário de referência de R\$ 2.845,78 (Dois mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e setenta e oito centavos) por metro quadrado**.

A aplicação desse valor unitário à **área útil de 118,83 m²** do imóvel avaliando, matrícula nº 5.268, resulta em um **valor de mercado estimado de R\$ 338.164,37 (Trezentos e trinta e oito mil, cento e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos)**, para a data-base da avaliação.

SUGESTÃO DO VALOR DE VENDA				
Matrícula	Área Total (m²)	Área útil/const (m²)	Valor/m² (Homogeneizado)	VALOR SUGERIDO DE VENDA
5.268	265,70	118,83	R\$ 2.845,78	R\$ 338.164,37

6. PESQUISA DE LOCALIDADE

Comércio, Lazer e Comodidade:

Condomínio localizado em região residencial de Brodowski, com acesso a mercados, farmácias, escolas, unidades de saúde e demais serviços essenciais para o dia a dia. Boa integração com outras áreas do município, permitindo fácil deslocamento para o centro da cidade e principais vias de acesso.

Segurança:

Condomínio com controle de acesso e perfil predominantemente residencial/familiar. Ambiente organizado, com circulação majoritariamente interna e características voltadas à moradia.

Potencial Econômico e de Crescimento Imobiliário:

Empreendimento inserido em município com economia baseada nos setores agroindustrial, comercial e de serviços, situado em região de influência de Ribeirão Preto.

Potencial de valorização estável, impulsionado pela infraestrutura urbana, desenvolvimento econômico local e demanda contínua por imóveis residenciais.

7. DATA-BASE DA AVALIAÇÃO

A data-base adotada para a presente avaliação é **01/07/2026**, sendo esta a data de referência dos valores de mercado considerados, conforme os procedimentos estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1.

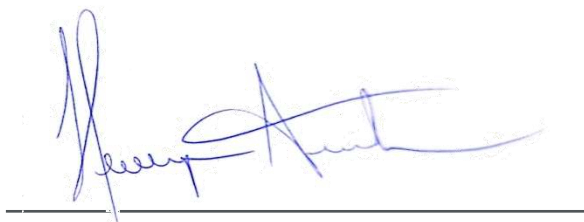
8. CONCLUSÃO

Com base na pesquisa de mercado e na análise comparativa dos dados coletados, **estima-se** que o **valor de mercado do imóvel avaliado** corresponde a **R\$**

338.164,37 (Trezentos e trinta e oito mil, cento e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos), **na data-base da presente avaliação.**

O valor apurado reflete as condições de mercado vigentes, considerando as características do imóvel avaliando, seu estado de conservação e as particularidades da amostra de dados utilizada, em conformidade com os critérios e procedimentos previstos nas normas técnicas aplicáveis.

09. ASSINATURA DO AVALIADOR



Henrique do Prado Almeida

Engenheiro Civil

Avaliador imobiliário

CREA-SP: 5070692300

eng.henriquedopradoalmeida@gmail.com

São Paulo - SP, 01 de julho de 2026



Henrique Almeida
Engenheiro Civil | Avaliador de imóveis

ANEXOS

10. ANEXOS

10.1 Memorial de cálculos

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO						
Amostras	Valor / m ²	Fo	Fa	FI	Valor / m ² Homogeneizado	Valor Homogeneizado
1	R\$ 3.445,45	0,85	1,00	1,00	R\$ 2.928,64	R\$ 322.150,00
2	R\$ 3.181,82	0,85	1,00	1,00	R\$ 2.704,55	R\$ 297.500,00
3	R\$ 3.416,67	0,85	1,00	1,00	R\$ 2.904,17	R\$ 348.500,00

COMPARAÇÃO DE ÁREAS			
Área utilizada nos cálculos:		Área útil	
Área avaliando (m ²)	Amostra	Área amostra (m ²)	(%)
118,83	1	110,00	-7,43%
	2	110,00	-7,43%
	3	120,00	0,98%

Valor unitário homogeneizado = Valor unitário observado (R\$/m²) x Fo x Fa x FI

♦ FATOR DE OFERTA (Fo)

O Fator de Oferta é aplicado para converter os valores de anúncio (preços de oferta) em valores prováveis de transação efetiva. Ele fundamenta-se na prática do mercado imobiliário onde o valor inicialmente pedido pelo vendedor sofre uma margem de negociação durante o processo de venda.

Quando o dado de mercado refere-se a uma transação efetivada (imóvel vendido), o fator a ser aplicado é a unidade, uma vez que o valor registrado já representa o preço real de fechamento.

Diretriz conceitual:

Dados de Transação (Vendido): $F_o = 1,00$

Dados de Oferta (Anúncio): $F_o < 1,00$ (conforme condições de mercado)

Faixas técnicas de referência:

$F_o = 1,00$ → Imóvel vendido (transação confirmada) ou anúncio sem margem de negociação (preço fixo).

$F_o = 0,95$ → Mercado aquecido; alta liquidez; anúncios com valores muito próximos ao fechamento.

$F_o = 0,90$ → Mercado estável; margem de negociação padrão observada na região.

$F_o = 0,85$ → Mercado retraído; baixa liquidez ou anúncios com margens de negociação elevadas.

$F_o = 0,80$ → Mercado muito retraído; baixíssima liquidez

♦ FATOR DE ÁREA (F_a)

O Fator de Área é aplicado para corrigir as discrepâncias de valor unitário decorrentes da diferença de dimensão entre o imóvel avaliando e as amostras de mercado. Ele fundamenta-se no conceito de economia de escala, onde imóveis com metragens significativamente maiores tendem a apresentar um valor por metro quadrado inferior, enquanto imóveis menores apresentam um valor unitário mais elevado.

Sempre que possível, o fator deve ser calculado tomando-se como referência a área útil (para urbanos) ou área total (para terrenos e rurais), utilizando o imóvel avaliando como base de comparação.

Diretriz conceitual:

Amostra com área maior que a do avaliando: $F_a < 1,00$ (ajusta o valor da amostra para cima).

Amostra com área menor que a do avaliando: $F_a > 1,00$ (ajusta o valor da amostra para baixo).

Faixas técnicas de referência:

Diferença de área até $\pm 10\%$: $F_a = 1,00$ (áreas equivalentes).

Amostra 10% a 25% menor: $F_a \approx 1,05$.

Amostra 25% a 50% menor: $F_a \approx 1,10$.

Amostra > 50% menor (Extremo): $F_a \approx 1,15$ a $1,25$ (requer fundamentação e análise)

de semelhança).

Amostra 10% a 25% maior: $Fa \approx 0,95$.

Amostra 25% a 50% maior: $Fa \approx 0,90$.

Amostra > 50% maior (Extremo): $Fa \approx 0,85$ a $0,75$ (ajuste por economia de escala acentuada).

♦ FATOR DE LOCALIZAÇÃO (FI)

O Fator de Localização é aplicado para corrigir as diferenças de valor decorrentes da posição geográfica relativa entre o imóvel amostral e o imóvel avaliando. Ele considera variáveis como infraestrutura urbana, zoneamento, acessibilidade, segurança, proximidade a polos de serviço/comércio e, principalmente, a percepção de valorização consolidada pelo mercado local.

A aplicação deste fator pressupõe que os imóveis comparados sejam, em essência, substitutos potenciais, admitindo-se ajustes técnicos quando a diferença locacional for relevante e claramente percebida pelo mercado.

Diretriz conceitual:

Amostra localizada em região superior à do imóvel avaliando: $FI < 1,00$.

Amostra localizada em região similar à do imóvel avaliando: $FI = 1,00$.

Amostra localizada em região inferior à do imóvel avaliando: $FI > 1,00$.

Faixas técnicas de referência:

Localização equivalente (mesmo bairro ou microrregião homogênea): $FI = 1,00$.

Localização levemente superior: $FI \approx 0,95$.

Localização claramente superior: $FI \approx 0,90$.

Localização muito superior (Discrepância elevada): $FI \approx 0,85$ a $0,75$.

Localização levemente inferior: $FI \approx 1,05$.

Localização claramente inferior: $FI \approx 1,10$.

Localização muito inferior (Discrepância elevada): $FI \approx 1,15$ a $1,25$.



10.2 Amostras

Amostra 1 	Link:	https://calinegociosimobiliarios.com.br/imovel/casa-terrea-com-3-dormitorios-1100m2-a-venda-por-r-37900000-condominio-perola-brodowski-sp/725					
	Tipologia:	Casa	Endereço:		Empreend.:	Condomínio Pérola	
	Bairro:	Brodowski	Cidade:	Brodowski	Estado:	SP	Padrão:
	Quartos Simples:	Suite	Banheiros:		Vagas:		Conserv.:
	Área total: (m²)	Área útil (m²)	110,00	Valor da oferta:	R\$ 379.000,00	Valor / m²:	R\$ 3.445,45

Amostra 2 	Link:	https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-brodowski-com-garagem-110m2-venda-R\$350000-id-2687245629/?source=ranking%2Ccp					
	Tipologia:	Casa	Endereço:		Empreend.:	Condomínio Pérola	
	Bairro:	Brodowski	Cidade:	Brodowski	Estado:	SP	Padrão:
	Quartos Simples:	Suite	Banheiros:		Vagas:		Conserv.:
	Área total: (m²)	Área útil (m²)	110,00	Valor da oferta:	R\$ 350.000,00	Valor / m²:	R\$ 3.181,82

Amostra 3 	Link:	https://imoveisemribeiraopreto.com/detalhes-do-imovel/Brodowski-Centro-casa-condominio-3-Dormitorios-3-Vagas-Area-do-terreno-200.00m2-Area-construida-120.00m2-159-71435					
	Tipologia:	Casa	Endereço:		Empreend.:	Condomínio Pérola	
	Bairro:	Brodowski	Cidade:	Brodowski	Estado:	SP	Padrão:
	Quartos Simples:	Suite	Banheiros:		Vagas:		Conserv.:
	Área total: (m²)	Área útil (m²)	120,00	Valor da oferta:	R\$ 410.000,00	Valor / m²:	R\$ 3.416,67

Avaliação - 1000710-41.2025.8.26.0094 - Matr 5.268.pdf

Documento número #f2a0ac7c-c0d4-4e28-9419-a7c1d32fb19d

Hash do documento original (SHA256): 0f217318429dea04015d6761250a90731f292bbc031be07c2e51ae981d806b45

Assinaturas **Henrique do Prado Almeida**

CPF: 230.255.828-63

Assinou em 01 jul 2026 às 15:17:07

Log

- 01 jul 2026, 15:16:48 Operador com email henrique.almeida@portazuk.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d criou este documento número f2a0ac7c-c0d4-4e28-9419-a7c1d32fb19d. Data limite para assinatura do documento: 31 de julho de 2026 (15:16). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 01 jul 2026, 15:17:07 Operador com email henrique.almeida@portazuk.com.br na Conta 45ca9a99-497c-4735-b712-f4f4bf58a99d adicionou à Lista de Assinatura: henrique.almeida@portazuk.com.br para assinar, via E-mail.
- Pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Henrique do Prado Almeida e CPF 230.255.828-63.
- 01 jul 2026, 15:17:07 Henrique do Prado Almeida assinou. Pontos de autenticação: Token via E-mail henrique.almeida@portazuk.com.br. CPF informado: 230.255.828-63. IP: 189.69.234.31. Componente de assinatura versão 1.1471.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
- 01 jul 2026, 15:17:09 Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número f2a0ac7c-c0d4-4e28-9419-a7c1d32fb19d.

**Documento assinado com validade jurídica.**Para conferir a validade, acesse <https://www.clicksign.com/validador> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº f2a0ac7c-c0d4-4e28-9419-a7c1d32fb19d, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

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

COMARCA de Brodowski

FORO DE BRODOWSKI

VARA ÚNICA

AV. PAPA JOÃO XXIII, 1550, BRODOWSKI-SP - CEP 14340-000

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

Processo Digital nº: **1000710-41.2025.8.26.0094**
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **CONDOMÍNIO PÉROLA**
 Executado: **DIOGO LAURENTINO DA SILVA**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). DANIEL DIEGO CARRIJO

Vistos.

Trata-se de execução de título extrajudicial ajuizada por CONDOMÍNIO PÉROLA em face de DIOGO LAURENTINO DA SILVA, visando à satisfação de crédito decorrente de despesas condominiais.

Por meio da decisão de fls. 269/271, foi determinada a realização de leilão judicial eletrônico do imóvel penhorado, tendo sido nomeada a leiloeira oficial DORA PLAT, da ZUK Leilões, incumbida, dentre outras providências, da avaliação do bem e da adoção das medidas necessárias à futura alienação judicial.

Em atendimento à determinação judicial, a leiloeira apresentou petição requerendo a juntada e homologação do laudo de avaliação elaborado pelo engenheiro avaliador Henrique do Prado Almeida, destacando que o trabalho foi realizado de forma técnica, criteriosa e imparcial, observando as características do imóvel e os valores praticados pelo mercado imobiliário local.

O laudo de avaliação de fls. 279/290 concluiu que o imóvel objeto da matrícula nº 5.268 do CRI de Brodowski/SP, consistente em casa localizada na Rua João Gonçalves Sardenha, nº 1001, Condomínio Pérola, nesta cidade, possui valor de mercado estimado em **R\$ 338.164,37**, na data-base de 01/07/2026.

A avaliação está retratada no laudo técnico juntado às fls. 279/290.

Regularmente intimadas para manifestação acerca da avaliação apresentada, as partes permaneceram inertes, inexistindo impugnação ao valor apurado. Além disso, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, interessada nos autos, manifestou ciência e expressamente declarou não se opor ao laudo de avaliação.

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

COMARCA de Brodowski

FORO DE BRODOWSKI

VARA ÚNICA

AV. PAPA JOÃO XXIII, 1550, BRODOWSKI-SP - CEP 14340-000

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

É o relatório.

Decido.

O laudo de avaliação apresentado às fls. 279/290 foi elaborado por profissional habilitado, contendo descrição do imóvel, metodologia empregada, pesquisa de mercado, critérios técnicos adotados e conclusão fundamentada quanto ao valor de mercado do bem.

Ademais, não houve qualquer insurgência por parte do executado, do exequente ou dos demais interessados, sendo certo que a própria CAIXA ECONÔMICA FEDERAL manifestou concordância com a avaliação realizada.

Nesse contexto, inexistindo controvérsia acerca do valor atribuído ao imóvel e não vislumbrando o Juízo qualquer vício apto a comprometer a credibilidade da avaliação apresentada, é de rigor a sua homologação.

Ante o exposto, **HOMOLOGO o laudo de avaliação de fls. 279/290**, para que produza seus jurídicos e legais efeitos, fixando-se o valor do imóvel penhorado em **R\$ 338.164,37 (trezentos e trinta e oito mil, cento e sessenta e quatro reais e trinta e sete centavos)**.

Considerando que a decisão de fls. 269/271 já determinou o prosseguimento dos atos expropriatórios mediante leilão judicial eletrônico, e ausente qualquer óbice ao regular andamento do feito, **prossiga-se nos exatos termos daquela decisão**, observando-se todas as diretrizes ali estabelecidas para a alienação judicial do bem.

Intime-se a leiloeira oficial DORA PLAT, da ZUK Leilões, para dar continuidade aos trabalhos, providenciando a elaboração da minuta do edital, designação das datas do leilão e demais medidas necessárias à realização da hasta pública, em conformidade com a decisão de fls. 269/271.

Intimem-se.

Brodowski, 04 de agosto de 2026.

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