SAMUEL GONÇALVES
ADVOGADOS

Rua Vera, nº 422, Jd. Santa Mena - Guarulhos/SP
Rua Tibúrcio de Sousa, nº 37 Sala 06 - São Paulo/SP

(11) 2772-9818
atendimento@samuelgoncalves.adv.br
https://bit.ly/samuelgoncalvesadv



**AO JUÍZO DA 3ª VARA CIVEL DO FORO DE MOGI GUAÇU – SP**

**Processo nº 0003422-95.2022.8.26.0362**

**MARCIA PALHA MADUREIRA** (CPF nº 088.576.148-08) e **ROBERTO TALIARI MADUREIRA** (CPF nº 045.163.488-88), já qualificados nos autos do processo supra epigrafado, que movem em face de **SPE WGSA 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A** (CNPJ nº 19.924.962/0001-65), por seu advogado e bastante procurador que a esta subscreve e assina, vem com todo o respeito e acatamento à honrosa presença de Vossa Excelência, no tocante às avaliações do imóvel, juntar três laudos de avaliação realizados por profissionais habilitados que, pelo método comparativo, atribuíram ao imóvel o preço médio de mercado equivalente a R$158.774,40.

Na forma do art. 871, I do CPC, pede-se seja a ré instada a se manifestar sob pena de, no silêncio ou impugnação genérica, ser homologado o valor de avaliação atribuído pelo credor.

Informa que o imóvel é propriedade integral da pessoa jurídica devedora, não havendo direito de coproprietários, nem terceiros com direitos reais ou gravames sobre o imóvel, não havendo terceiros a intimar.

Crédito atualizado: R$183.212,97 (ago/2025).

Termos em que,
Pede e espera deferimento.

**Dr. Samuel dos Santos Gonçalves**
**OAB/ SP nº 276.948**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DOS SANTOS GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 08:49 , sob o número WMGU25700784106
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003422-95.2022.8.26.0362 e código MtxMnpIj.

# Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Projetada A, nº 650 - Luc 13 - Loja 4 - Térreo I - Bloco A - Parque do Sol - Olímpia - CEP: 15405-435.

**Solicitante:** Fernanda Sarandi Ussoni.

**CPF/CNPJ:** 167.049.048-32.

**Endereço:** Rua Bicame, nº 153, Passagemde Mariana – Mariana/MG, CEP: 35421-012.

**Data Base:** 06/08/2025.

**Processo:** 0001926-77.2023.8.26.0400.

## Objeto de Estudo

Imóvel comercial do tipo Apart-Hotel, identificado como LUC 13 e designado Loja 4, localizado no Térreo I do Bloco A, no condomínio Solar das Águas Park Resort, na Rua Projetada A, nº 650, Parque do Sol, em Olímpia, São Paulo. A unidade dispõe de uma área privativa de 86,40m² e uma área comum de 40,87m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia sob n° 91.131.

## 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 1.813,00.

86,40m² x R$ 1.813,00/m²

| Valor da Avaliação |
| --- |
| **R$ 156.643,20** |

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DOS SANTOS GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 08:49 , sob o número WMGU25700784106
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003422-95.2022.8.26.0362 e código OWFzlibW.

# Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 06/08/2025.

**Solicitante do parecer técnico:** Fernanda Sarandi Ussoni.
**Inscrito no CNPJ/CPF:** 167.049.048-32.
**Estabelecido:** Rua Bicame, nº 153, Passagemde Mariana – Mariana/MG, CEP: 35421-012.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 91.131 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia

Descrição: Espaço comercial classificado como LUC 13, correspondente à Loja 4, no Térreo I do Bloco A, dentro do condomínio Solar das Águas Park Resort, situado na Rua Projetada A, nº 650, Parque do Sol, Olímpia, São Paulo. A unidade tem uma área privativa de 86,40m² e uma área comum de 40,87m².

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.

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$ 155.044,80** para Agosto/2025.

Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

DECLARAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DOS SANTOS GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 08:49 , sob o número WMGU25700784106
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003422-95.2022.8.26.0362 e código OWFzlibW.

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

# OPINATIVO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DOS SANTOS GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 08:49 , sob o número WMGU25700784106
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003422-95.2022.8.26.0362 e código OWFzlibW.

# AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

## IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 0001926-77.2023.8.26.0400.
**Solicitante:** Fernanda Sarandi Ussoni.
**CPF/CNPJ:** 167.049.048-32.
**Endereço:** Rua Bicame, nº 153, Passagemde Mariana – Mariana/MG, CEP: 35421-012.

## RESUMO DO PARECER

**Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
**Valor de Mercado:** R$ 164.635,20

**Isabella Bueno De Sousa**
**CRECI: 213.931-F**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DOS SANTOS GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 08:49 , sob o número WMGU25700784106
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003422-95.2022.8.26.0362 e código OWFzlibW.

| | |
|---|---|
| **DATA DA AVALIAÇÃO** | 06/08/2025 |
| **METODOLOGIA** | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. |
| **LOCALIZAÇÃO** | Rua Projetada A, nº 650 - Luc 13 - Loja 4 - Térreo I - Bloco A - Parque do Sol - Olímpia - CEP: 15405-435 |
| **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL** | Unidade não residencial com características de Apart-Hotel, identificada como LUC 13, correspondente à Loja 4, situada no Térreo I do Bloco A, no condomínio Solar das Águas Park Resort, localizado na Rua Projetada A, nº 650, Parque do Sol, Olímpia, São Paulo. O imóvel apresenta 86,40m² de área privativa e 40,87m² de área comum. |
| **DADOS CADASTRAIS** | Matrícula 91.131 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia. |
| **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$ 1.905,50 |
| **AVALIAÇÃO** | Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 1.905,50 x 86,40m² = **R$ 164.635,20** |

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por SAMUEL DOS SANTOS GONCALVES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 22/08/2025 às 08:49 , sob o número WMGU25700784106
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003422-95.2022.8.26.0362 e código OWFzlibW.