WWW.PRATICISIMOVEIS.COM.BR

AVALIAÇÃO POR MEIO DE PROCESSO DE HOMOGENEIZAÇÃO

PRATICIS
IMÓVEIS
CRECI 45.380-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 9x6IzSMf.

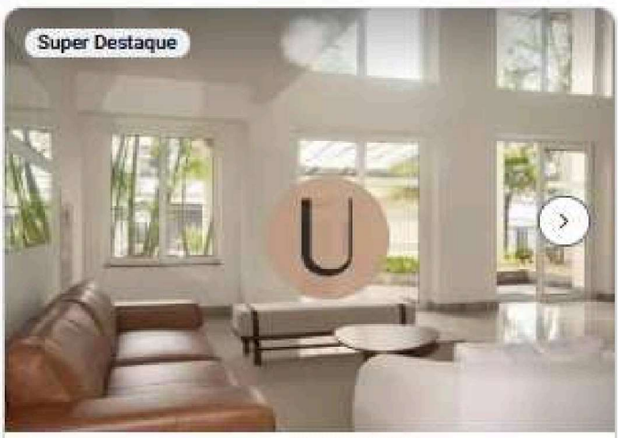
APARTAMENTO

Rua Conde de Irajá, n° 184 Apto 175



Apartamento com 85m²,
3 dormitórios, sendo 1 suíte,
2 banheiros, 2 vagas de garagem.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 9x6IzSMf.



Apartamento para comprar com 89 m², 3 quartos, 2 banheiros, ...

Vila da Saúde, São Paulo

Rua Catulo da Paixão Cearense

89 m² 3 2 2

R$ 900.000

Cond. R$ 1.470 • IPTU R$ 360

Contatar



Apartamento à venda com 3 quartos, 1 suíte, de 87 a 89 m², 2 ...

Vila Gumercindo, São Paulo

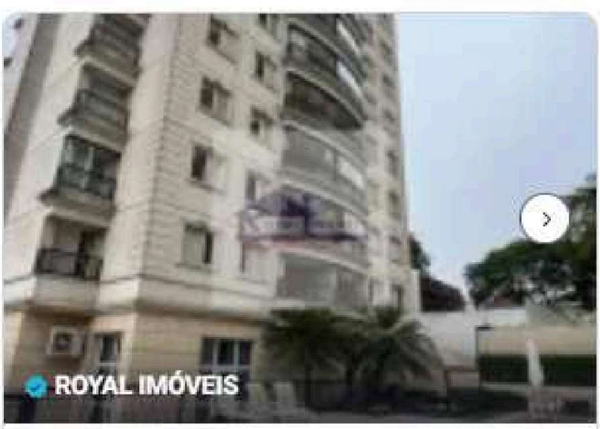
Rua Dom Pero Sardinha

87 m² 3 1 2

R$ 997.720

Cond. R$ 650 • IPTU isento

Contatar



Apartamento à venda com 3 quartos, 1 suíte, 85 m², 2 vagas n...

Vila Mariana, São Paulo

Rua Professor Tranquilli

85 m² 3 3 2

R$ 1.100.000

Cond. R$ 1.050 • IPTU R$ 3.740

Contatar

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 9x6IzSMf.

TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO

VENDA

METRAGEM	R$ DE VENDA	R$ M²
89	R$ 900.000,00	R$ 10.112,36
87	R$ 997.720,00	R$ 11.468,05
85	R$ 1.100.000,00	R$ 12.941,18
261	R$ 2.997.720,00	R$ 11.485,52

R$ 976.268,97

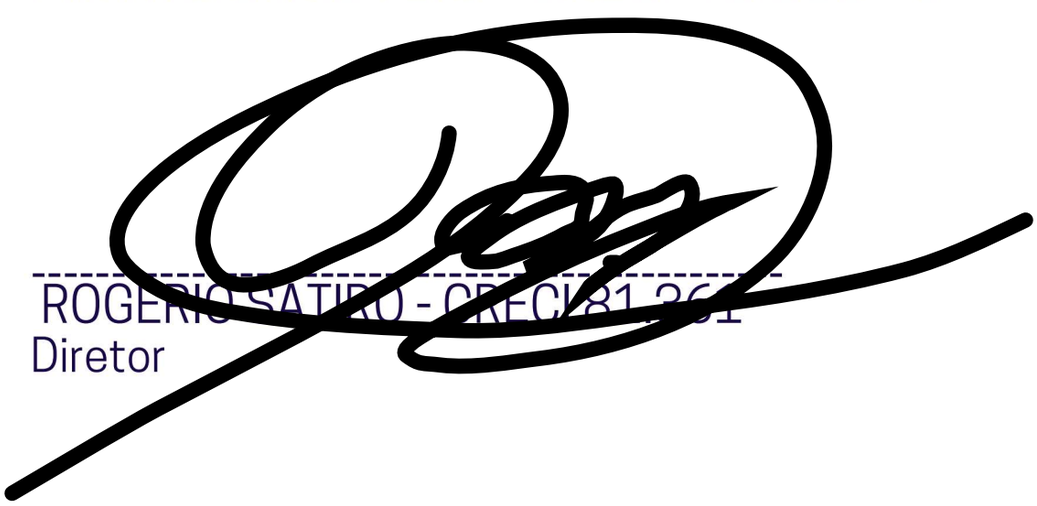
RUA VERGUEIRO, 3.185 - CJ 51 - VILA MARIANA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 9x6IzSMf.

PRATICIS
IMÓVEIS
CRECI 45.380-J

Avaliação solicitada por: Gil Torres de Lemos Jacob

PRÁTICIS IMÓVEIS - CRECI 45.380 - J



ROGERIO SATIRO - CRECI 81.361
Diretor

RUA VERGUEIRO, 1.385 - CJ 51
VILA MARIANA - SÃO PAULO - 11 5579.2556

ROGERIO@PRATICISIMOVEIS.COM.BR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 9x6IzSMf.

PRATICIS IMÓVEIS

Página: 1
Emissão: 10/08/2026

Assessoria
Práticis Imóveis LTDA

Rua Vergueiro, nº. 3.185 - Conj 51 - Vila Mariana - SP
Tel: 11 5579-2556 - Site:www.praticisimoveis.com.br
CNPJ: 53.276.227/0001-20

RECIBO DE PAGAMENTO

Fonte pagadora
GIL TORRES DE LEMOS JACOB **CPF: 262.590.688-08**

Produto

Imóvel: Ed Champs Du Monte Carlo - Rua Conde de Irajá, n° 184 Apto 175

Dt. Venc.	Histórico	Item	Conta a ser paga	VALOR
10/08/2026	Avaliação	Avaliação Mercadológica	Recebemos de GIL TORRES DE LEMOS JACOB, o valor descrito referente a Avaliação mercadológica do imóvel citado acima	R$ 810,00
				R$ 810,00

Rogério Sátiro Batista

São Paulo, 10 de Agosto de 2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código SN2ilVjl.

Ark
IMÓVEIS
CRECI: 19.886 - J

RECIBO DE PAGAMENTO

Recebemos de **GIL TORRES DE LEMOS JACOB**, CPF nº 262.590.688-08, a importância de **R$ 810,00 (oitocentos e dez reais)**, referente à prestação de serviço de **avaliação do imóvel para fins de venda**, localizado à Rua Conde de Irajá, nº 184, Apto. 175, Edifício Champs Du Monte Carlo.

O presente recibo refere-se exclusivamente ao serviço de avaliação do valor de mercado do referido imóvel.

São Paulo, 10 de Agosto de 2026.

ARK IMÓVEIS

CRECI: 19.886-J

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/03/2026 às 09:03 , sob o número WSLC26070003903
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pgd/pgdConferirDocumento.do, informe o processo 1015454-43.2026.8.26.0100 e código 2VAAV0A1.

Relatório de avaliação de imóvel

10 de Agosto de 2026

Ark Imoveis – CRECI 19.886 - J
Gilberto Matos – CRECI 218.949
(11) 93017-4562
gilberto@arkimoveis.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS, JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 19/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código R5QbDPjJ.

Finalidade

Determinar o valor de mercado do imóvel para fins de compra e venda, auxiliando as partes envolvidas na negociação a estabelecer um preço justo e condizente com as condições do mercado imobiliário local.

A avaliação segue os critérios estabelecidos na NBR 14.653 da ABNT, bem como as diretrizes do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), garantindo a utilização de metodologia adequada e imparcial.

Características do imóvel

Endereço	**Rua Conde De Iraja, 184 - São Paulo - SP**
Tipo de imóvel	**Apartamento Padrão**
Área	**85m²**
Quartos	**3**
Suítes	**1**
Banheiros	**2**
Garagens	**2**

Fachada



Precificação final

R$ 962.344,88

Valor do m² **R$ 11.321,70**

↑ Maior liquidez

Valor mínimo
R$ 866.110,39

↓ Menor liquidez

Valor máximo
R$ 1.058.579,37

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código R5QbDPjJ.



Metodologia

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, calculado através da comparação com imóveis de características semelhantes que estão ou estiveram anunciados na região. Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. Os elementos amostrais possuem seu valor de anúncio depreciado devido às margens de negociação e transação existentes no mercado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código R5QbDPjJ.

Amostragem (4)

Anúncios com maior padrão de semelhança selecionados a partir de uma amostra de 3968 anúncios.

Endereço	Valor (R$)	Valor/m² (R$)	Área (m²)	Quartos	Garagem	Data do anuncio	
Rua Francisco Cruz, 239	**R$ 885.550,00**	R$ 8.050,45	110m²	2	2	28/06/2026	**Link**
Avenida Lins De Vasconcelos, 3299	**R$ 1.020.000,00**	R$ 15.692,31	65m²	2	1	19/07/2026	**Link**
Rua Francisco Cruz, 389	**R$ 1.030.000,00**	R$ 14.507,04	71m²	2	1	27/07/2026	**Link**
Rua Domingos de Morais, 1372	**R$ 746.250,00**	R$ 9.328,12	80m²	2	1	03/08/2026	**Link**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código R5QbDPjJ.

Realizado por
Eng. Brenno Zanardo
Crea - 5069220741
Creci - 178608

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

D1 LANCE LEILÕES



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 16fOarKm.

D1 LANCE LEILÕES

SOLICITANTE: Gil Torres de Lemos Jacob
PROCESSO: 0003769-53.2024.8.26.0526
VARA: 2ª Vara da Comarca de Salto/SP

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel penhorado por outros meios, apresenta-se nessa ocasião uma pesquisa de mercado como base em imóveis com características semelhantes, de modo a viabilizar a mais correta precificação e possibilitar sua futura venda em leilão.

As informações aqui trazidas têm como base documentos oficiais, sendo certo que para a apuração do valor final será considerado que o imóvel se encontra livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca, alienação fiduciária ou desapropriações que porventura pesem sobre o bem.

2 - Fundamento Legal e Jurídico

Código de Processo Civil

> **Art. 871**. Não se procederá à avaliação quando:
> **I - uma das partes aceitar a estimativa feita pela outra**;
> (...)
> **IV** - se tratar de veículos automotores ou de outros **bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas** por órgãos oficiais ou **de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação**, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado. (...)

Jurisprudência

> AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ATUALIZAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL A SER PRACEADO. **APRESENTAÇÃO DE ESTIMATIVA PELO EXEQUENTE**. PEDIDO DE INTIMAÇÃO DA PARTE EXECUTADA PARA VERIFICAÇÃO DE EXISTÊNCIA DE CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INDEFERIMENTO. **DETERMINAÇÃO, DE OFÍCIO, DE APRESENTAÇÃO DE AVALIAÇÃO POR CORRETORES. IRRESIGNAÇÃO DO EXEQUENTE. INCORREÇÃO DA MEDIDA. VERIFICAÇÃO. DESNECESSIDADE DE AVALIAÇÃO SE NÃO HOUVER CONTROVÉRSIA ACERCA DA ESTIMATIVA. INTELIGÊNCIA DO ART. 871, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL (CPC). ESTIMATIVA DO EXEQUENTE QUE SE BASEIA EM DIVERSOS ANÚNCIOS EM SITES, AFASTANDO A "FUNDADA DÚVIDA" DE QUE TRATA O PARÁGRAFO ÚNICO**. OBSERVAÇÃO DE QUE TODOS OS INTERESSADOS DEVEM SER INTIMADOS. DECISÃO REFORMADA. RECURSO PROVIDO. (**TJSP** - AI nº 2029542-92.2024.8.26.0000, Rel. Adilson de Araujo, j. 20/02/2024)

> AGRAVO DE INSTRUMENTO - **Decisão agravada que determinou que a avaliação dos imóveis seja realizada por perito de confiança deste Juízo - Pretensão dos agravantes de que a avaliação dos imóveis seja feita por imobiliárias e por comparativos de anúncios publicitários - Admissibilidade - Inteligência do artigo 871, IV, do CPC - A regra é a avaliação por oficial de justiça, entretanto, é perfeitamente admitida a avaliação de bem imóvel através de avaliação de imobiliária, bem como de anúncios publicitários, quando devidamente comprovada** - Previsão expressa no CPC - Os agravantes apresentaram 3 laudos de avaliação de cada apartamento penhorado elaborados por imobiliárias, bem como anúncios publicitários de apartamentos à venda no mesmo prédio - **Necessidade de prova pericial não demonstrada no caso concreto** - Executados que instados a se manifestarem sobre os valores das avaliações apresentados pelos exequentes por r. despacho de fls. 43/44, se mantiveram inertes - **Medida, ademais, que contribuirá para a celeridade processual e importará em menor onerosidade às partes** - Decisão reformada a fim de constar a desnecessidade da avaliação dos imóveis por perito de confiança do Juízo, cabendo ao d. Juízo a quo decidir se a documentação apresentada é suficiente ou não para apuração do preço médio do imóvel - Recurso provido. (**TJSP** - AI nº 2080173-40.2024.8.26.0000, Rel. Achile Alesina, j. 02/05/2024)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 16fOarKm.

D1 LANCE LEILÕES

3 - Dados do Imóvel

Localização: Rua Conde de Irajá, 184, Vila Mariana, São Paulo/SP.

Dados Registrais: Matrícula nº 42.538 do 14º CRI de São Paulo/SP.

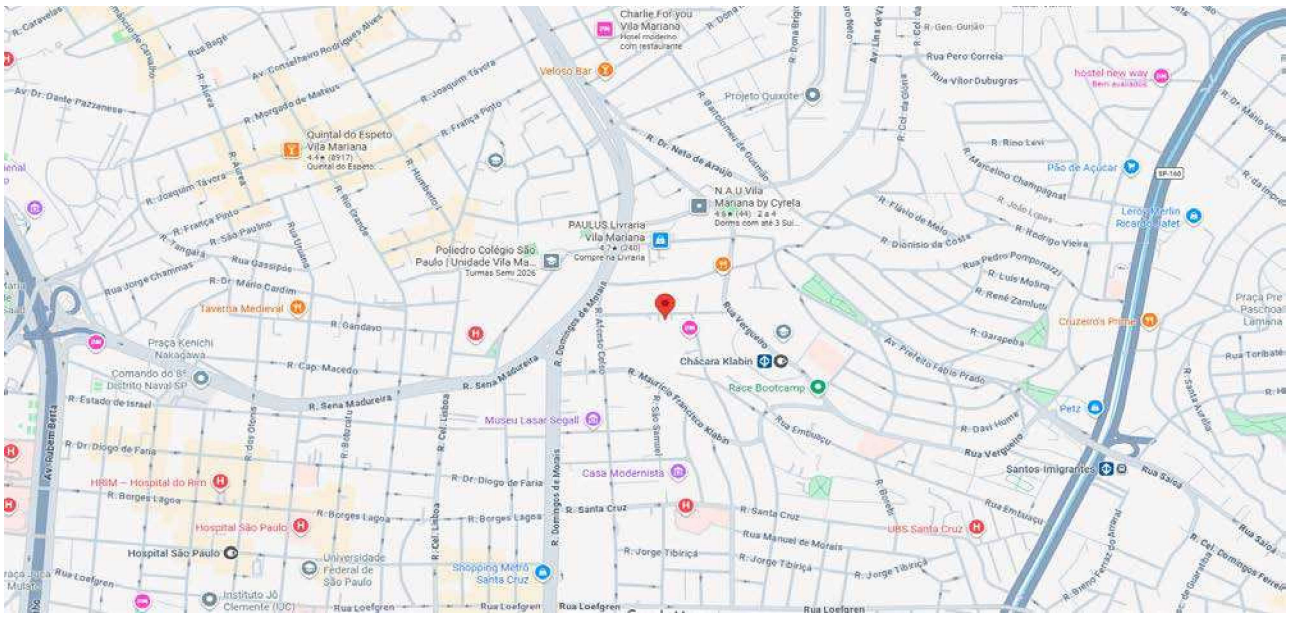
Inscrição Municipal/Contribuinte: 042.013.0257-1.

Descrição: Apartamento nº 175, localizado no 17º andar do Ed. Champs Du Monte Carlo, com a área construída de 145,0891m², sendo 84,9675m² de área privativa e 18,5664m² de área útil comum e a área de 41,5552m², correspondente a duas vagas na garagem do edifício, em local indeterminado, correspondendo-lhe a fração ideal de 44,1481m² no terreno.

Área útil/privativa: 84,96m². **Vaga(s) de garagem:** 2.

4 - Detalhamento Regional

4.1 - Levantamento Fotográfico (Mapa e 'Visão da rua')





Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 16fOarKm.

D1 LANCE LEILÕES

4.2 - Características

Região Urbana Comercial

A região possui infraestrutura completa, iluminação pública, pavimentação asfáltica, abastecimento de água, rede de esgoto, energia elétrica, telefonia, coleta de lixo, transporte coletivo frequente e alto fluxo de pessoas.

Ademais, o entorno é dotado de escolas, hospitais, farmácias, mercados e comércios com serviços variados.

5 - Precificação

5.1 - Metodologia

O estudo objeto deste trabalho se baseou nos requisitos essenciais da NBR 13752:1996 - Perícias de engenharia na construção civil, item 4.3.2, na Norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP: 2011, no estudo Valores de edificações de imóveis urbanos IBAPE/SP: 2017 e na norma NBR 14.653-2: 2011.

O método utilizado é o 'Comparativo Direto de Dados de Mercado', que, segundo a classificação da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente a imóveis paradigmas semelhantes, 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 os atributos mais semelhantes possíveis, ponderando os valores disponíveis e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio de pesquisa mercadológica, tratando-se, portanto, de pesquisa indireta.

Não obstante, para se construir uma equiparação ainda mais assertiva, aplica-se o processo de 'Fator de Oferta', que, conforme item 10.1 da Norma, indica a dedução de 10% no preço das ofertas para cobrir risco de eventual superestimativa (elasticidade dos negócios ou euforia de mercado). Trata-se de fator considerado obrigatório pois o valor de mercado não é o valor ofertado pelo vendedor, mas sim o valor mais provável que seria negociado e acordado em situação normal.

5.2 - Amostras Comparativas

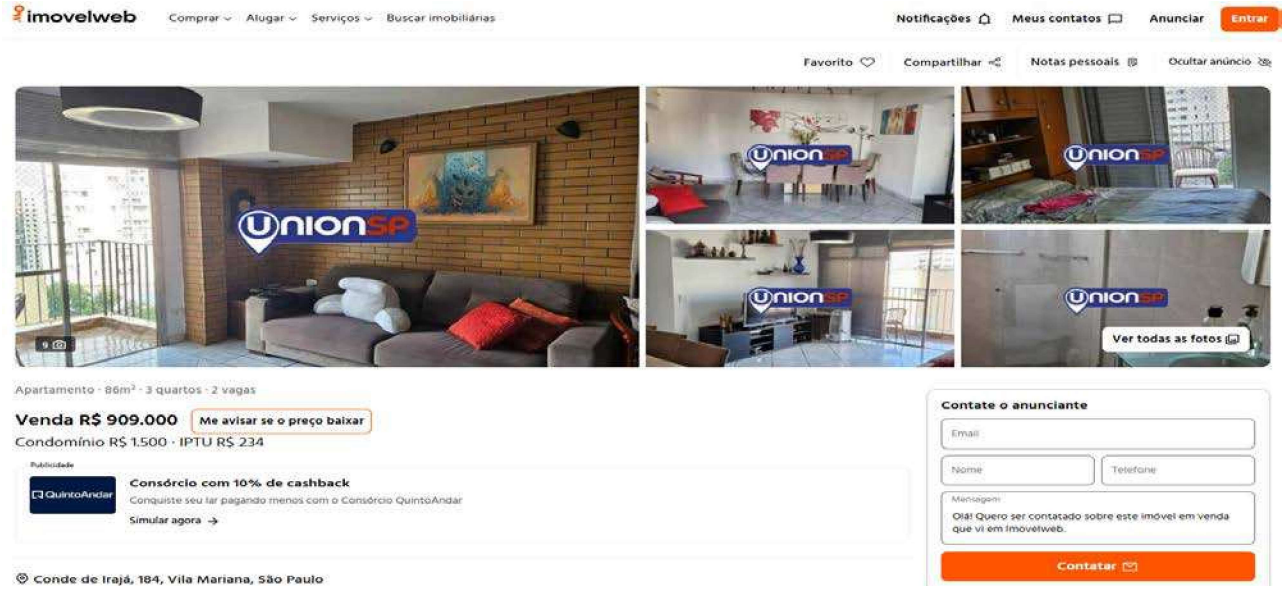
Com base na pesquisa mercadológica foi possível identificar imóveis com características correlatas ao bem avaliando, com elementos semelhantes em área (m²), localização, edificação e zoneamento:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 16fOarKm.

D1 LANCE LEILÕES

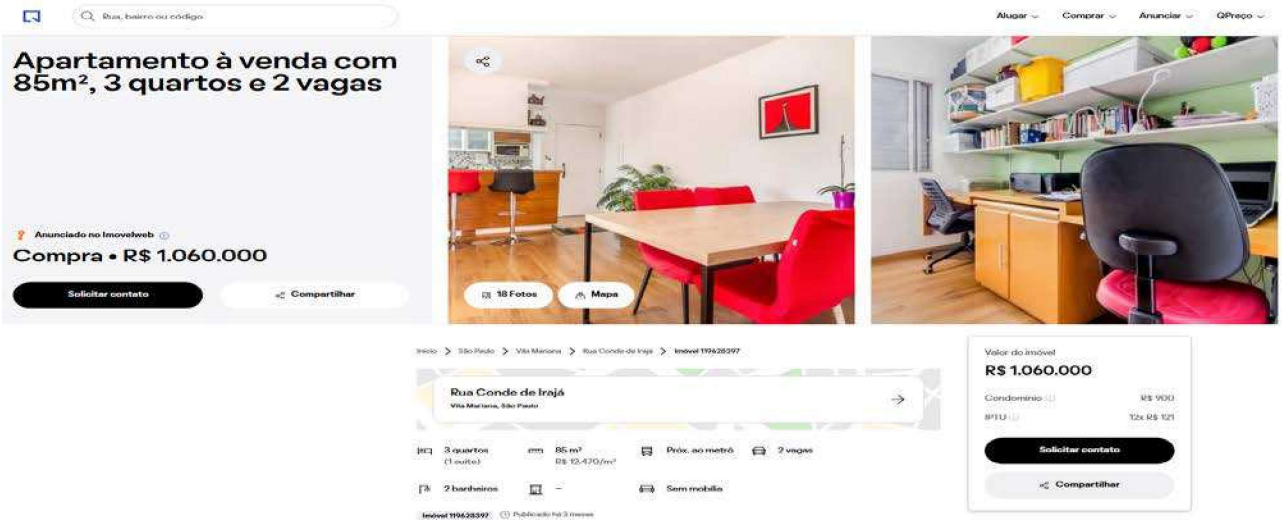
Imóvel Paradigma 1

(https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-86m-por-r$-3016188936.html?n_src=Listado&n_pills=Permite+animais&n_pg=1&n_pos=3)



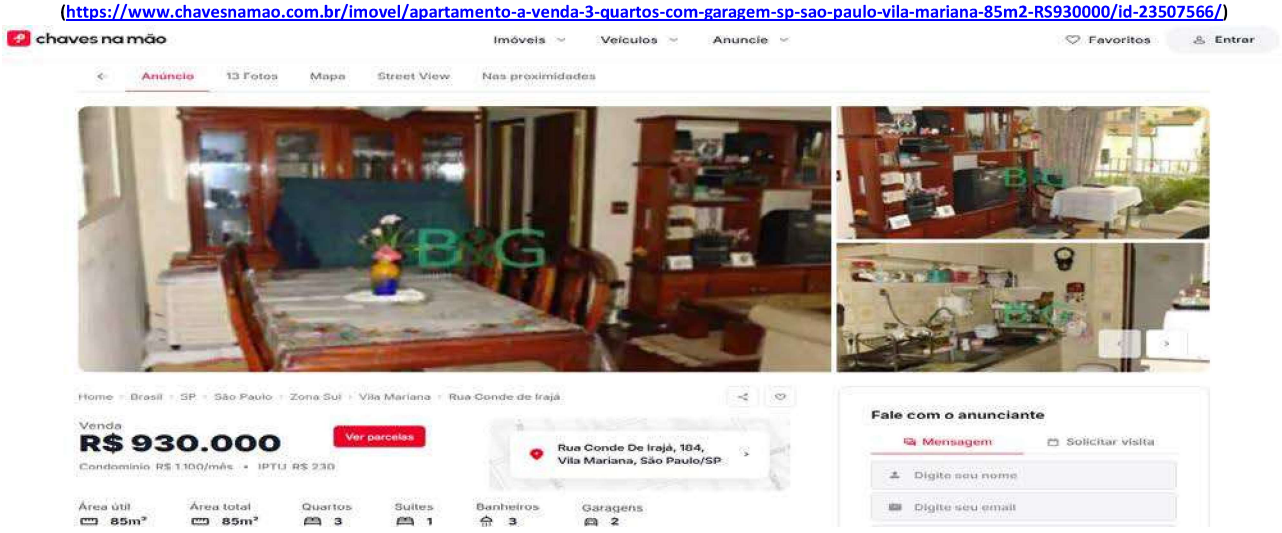
Imóvel Paradigma 2

(https://www.quintoandar.com.br/classificado/119628397/comprar)



Imóvel Paradigma 3

(https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-sao-paulo-vila-mariana-85m2-RS930000/id-23507566/)

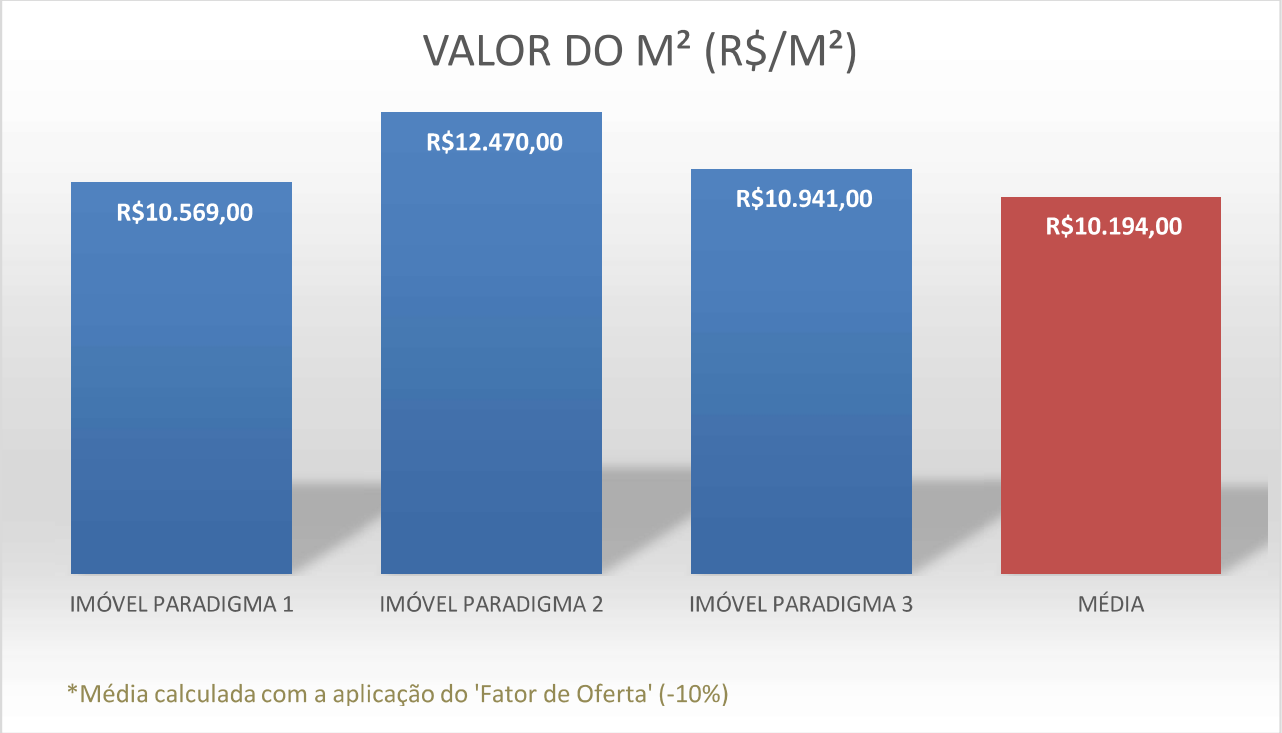


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 16fOarKm.

D1LANCE LEILÕES

O imóvel paradigma nº 1 indica o valor do m² em **R$10.569,00**
O imóvel paradigma nº 2 indica o valor do m² em **R$12.470,00**
O imóvel paradigma nº 3 indica o valor do m² em **R$10.941,00**
O resultado aritmético final indica o valor médio do m² em **R$10.194,00**

*Média calculada com a aplicação do 'Fator de Oferta' (-10%)



6 - Conclusão

Nos termos previstos no art. 871, I e IV do CPC, com base na análise mercadológica comparativa, serve o presente para indicar os seguintes valores avaliatórios conclusivos:

84,96m² de área útil/privativa x R$10.194,00/m² =
R$866.082,00
(oitocentos e sessenta e seis mil e oitenta e dois reais)
Avaliação feita em **05/08/2026**

Assim, uma vez fixado o valor do bem imóvel sob análise, **a D1LANCE Leilões, por meio de seu Leiloeiro José Roberto Neves Amorim - JUCESP 1106, coloca-se à inteira disposição para proceder com o respectivo praceamento**.

É o que me cumpre,

Brenno Zanardo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GIL TORRES DE LEMOS JACOB e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/08/2026 às 09:03 , sob o número WSLO26700390303
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0003769-53.2024.8.26.0526 e código 16fOarKm.