



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA **26ª** VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO - SP.

Processo nº: 1059370-15.2022.8.26.0100

ANTÔNIO VINICIUS LOPES GRITZBACH e THATYANA RAMOS GRITZBACH, já qualificados nos autos em epígrafe, comparecem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por meio de seu procurador infra-assinado, cuja assinatura segue digitalmente certificada, para expor e requerer o que segue:

Os autores manifestam, desde já, o desinteresse na adjudicação da parte ideal pertencente à autora. No mais, vem colacionar aos autos do processo a avaliação dos imóveis realizada por meio de profissional especializado.

Ante o exposto, requer a juntada da avaliação devidamente com o valor atribuído aos imóveis.

Nestes termos; pede deferimento.

São Paulo, 14 de novembro de 2023.

PABLO FRANCISCO MORILHAS

OAB/SP 363.032

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

trPTAM

OUTUBRO 2023

Foto 01 - Fachada



ENDEREÇO

Rua Siqueira Cardoso 257, 267, 279

Belenzinha, São Paulo-SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

SUMÁRIO

1. SOLICITAÇÃO.....

2. DA COMPETÊNCIA.....

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA.....

5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA.....

6. FONTES DE PESQUISA.....

7. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

8. REFERÊNCIA NORMATIVA

9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

10. PRÉ-AVALIAÇÃO

11. CONCLUSÃO

12. ABREVIATURAS

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

1. SOLICITAÇÃO

- 1.1 - Solicitante: Antônio Vinicius Lopes Gritzbach
- 1.2 - Data da referência da pesquisa: 02 de Outubro de 2023
- 1.3 - Finalidade: Descobrir o valor de mercado do Terreno
- 1.4 - Objetivo: DETERMINAR O VALOR DO TERRENO
- 1.5 - Categoria do IA: Residencial
- 1.6 - Estado de Conservação do IA: Regular

2. DA COMPETÊNCIA

- 2.1 - O subscritor é inscrito(s) no CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis sob o número 200.234F, o que lhe confere comprovada especialização na matéria.
- 2.2 - A competência legal do Corretor de Imóveis em elaborar e assinar o PTAM, decorre da Lei 6.530/78, artigo 3º, consolidado pela decisão da 7ª Turma do Tribunal Regional Federal da 1ª Região – Distrito Federal (TRF/DF emitiu o acórdão nº 200734000105910 em 29 de junho de 2010, negando provimento ao recurso de Apelação Cível do CONFEA (Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura) do IBAPE (Instituto, Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia) em face ao COFECI (Conselho Federal de Corretores de Imóveis), confirmando a competência legal do Corretor de Imóveis em avaliar imóveis.
- 2.3 - Desta forma, o Corretor de Imóveis está autorizado a elaborar Pareceres Técnicos, particulares ou judiciais, para fins de valores para comercialização.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

2.4 - A competência infralegal do Corretor de Imóveis para elaborar o PTAM está positivada na Resolução COFECI nº 1.066/2007, sendo o referido parecer identificado através do selo certificador emitido pelo COFECI. Não menos importante, está disponível no website www.cofeci.gov.br, consulta pública para identificação dos inscritos no CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores.

3. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

3.1 - O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM assinado pelo(s) subscritor(es), devidamente inscrito(s) no CRECI-SP, conforme artigo 3º da Lei 6.530/78, regulamentado pelo Decreto nº 81.871/78.

3.2 - O imóvel, objeto de estudo deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM,

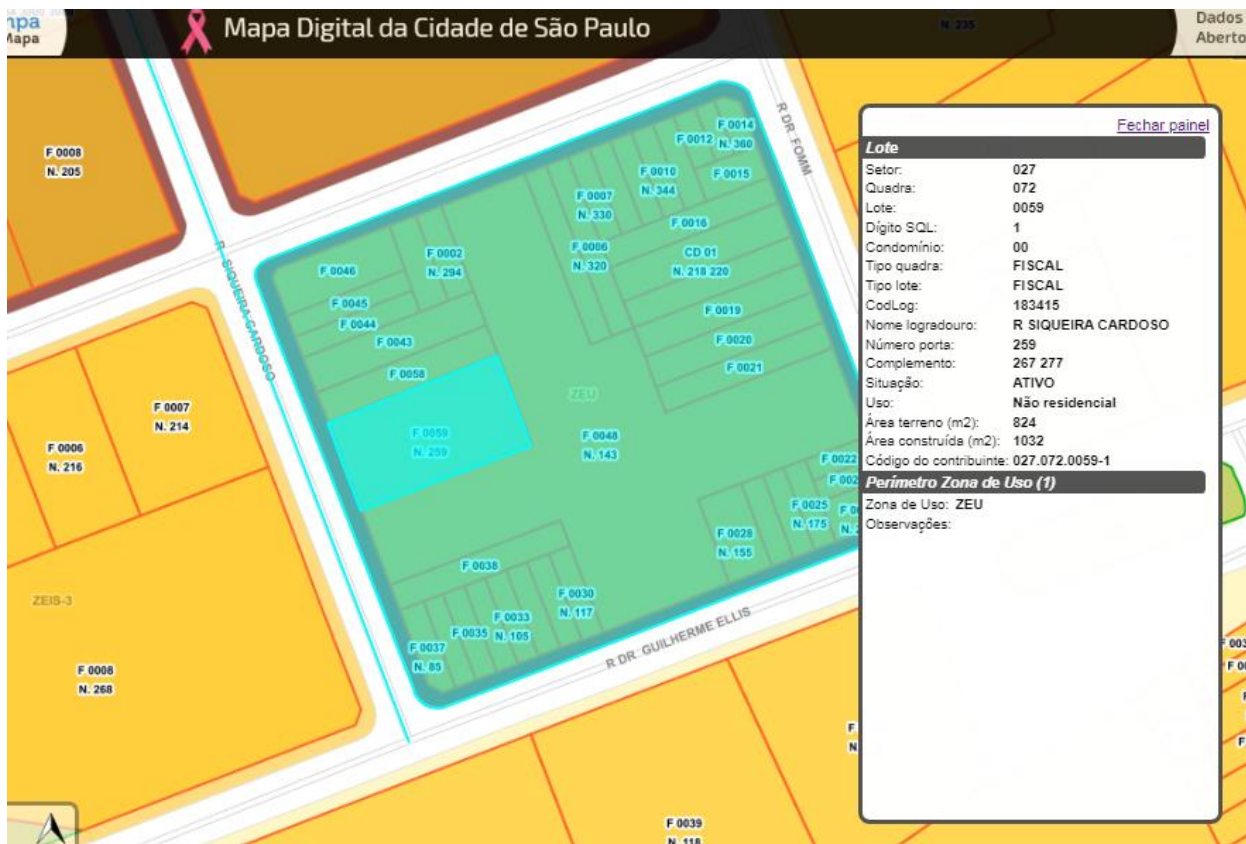
4. VISTORIA E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL – IA

4.1 – Terreno na Rua Siqueira Cardoso, 259, 267 e 277 localizado no bairro do Belenzinho, São Paulo-SP

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

5. MAPA DE LOCALIZAÇÃO – IA



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por PABLO FRANCISCO MORILHAS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 14/11/2023 às 11:16, sob o número WJMJ23423482125. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1059370-15.2022.8.26.0100 e código ijtzba09.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

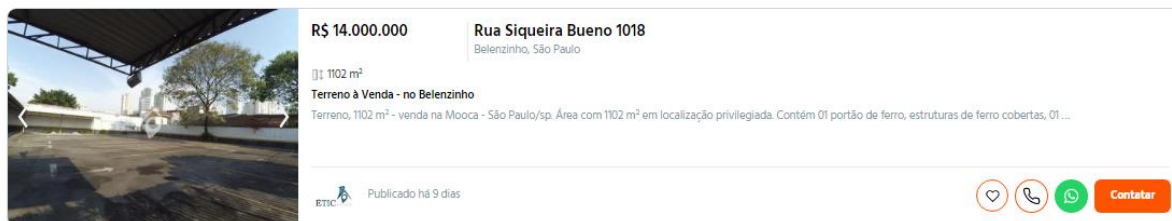
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

6. FONTES DE PESQUISA



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-belenzinho-2986351984.html>



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-no-belenzinho-2986351982.html>

7. METODOLOGIA E CONSIDERAÇÕES GERAIS

7.1 - Adotou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”, através do qual o valor de um imóvel é determinado a partir da análise técnica do comportamento do mercado imobiliário, relativo a imóveis semelhantes na região ou em outras regiões semelhantes a nível socioeconômico.

7.2 - Valor de Mercado é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, que é representado pela livre negociação entre partes interessadas e conhecedoras do imóvel, com suas potencialidades e limitações, bem como das condições mercadológicas do segmento ao qual o mesmo esteja integrado.

7.3 - Assim, o valor expresso ao final desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica representa basicamente a opinião genérica dos operadores do mercado local e principalmente a expertise dos profissionais envolvidos na avaliação.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e Ato Normativo nº 001/2011

7.4 - Dessa forma, toda avaliação de imóvel reflete uma convicção de valor pessoal do profissional Corretor de Imóveis que vive cotidianamente as oscilações do mercado, visto estar diretamente ligado com os proprietários ofertantes e compradores.

7.5 - No mercado, os proprietários arbitram seus preços, mas na maioria das vezes esse valor é especulativo. Por outro lado, os compradores desejam pagar o menor valor possível. Neste momento, é de fundamental importância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação, bem como, para expurgar as especulações.

8. REFERÊNCIA NORMATIVA

8.1 - Este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica está definido como “Parecer Técnico”, de acordo com a Resolução COFECI 1066/2007, Ato Normativo 001/2011, conciliado com o item 3.34 da ABNT NBR 14.653- 1: 2001, classificado na modalidade simplificada, atendendo aos requisitos mínimos de informações.

9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

| 09 - Tabela de Imóveis Similares Para Avaliação e Homogeneização de Dados | | | | Endereço: Rua Siqueira Cardoso 257, 267 e 277 | | |
|---|--------|--------------|-------------------|---|--|-------------------------|
| Tipo | Região | Area Útil m² | Valor Venda R\$ | Valor m² | Imobiliaria | Fone |
| R1 | Belém | 1.102 | 14.000.000,00 | 12.704,17 | Etic Imoveis | 112601-0400 |
| R2 | Belém | 2.111 | 19.000.000,00 | 9.000,47 | Etic Imoveis | 112601-0400 |
| R4 | | | | | | |
| R5 | | | | | | |
| R6 | | | | | | |
| SOMATÓRIA Area (SA) | | 3.213 | | | | |
| SOMATORIA Valores (SV) | | | R\$ 33.000.000,00 | | Preço Media/m² (PM) | R\$ 10.270,77 |
| IA | | m² | 824,00 | Portanto >>> | Valor Final | R\$ 8.463.118,58 |
| | | | | | Fator DEPRECIACÃO pela I.A. do Imóvel (5%) | |
| | | | | | R\$ 463.118,58 | |
| | | | | | CONCLUSÃO Valor IA | R\$ 8.000.000,00 |

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

10. PRÉ-AVALIAÇÃO

10.1 - CÁLCULO DO IA

10.2 - $(\text{Soma V.G.V/L} \div \text{número de referências}) \div (\text{Soma de m}^2 \div \text{número de referências}) = \text{VM do metro quadrado dos imóveis referenciais multipli- cado pela área do IA} = \text{Conclusão do Parecer Técnico de Avaliação Mer- cadológica.}$

10.3 - De acordo com o entendimento do avaliador e dentro de padrões de avaliação pelo modo comparativo direto, considerando a localização, o en- torno ou circunvizinhança, condições físicas do imóvel, do logradouro e comparando-o as ofertas das referências, os peritos avaliadores poderão acrescer ou decrescer o valor de venda/locação do imóvel objeto desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, localizado na Rua Manuel Pereira Lima, 15 – Belém – São Paulo - Capital.

FOI DEPRECIADO O BEM EM 5% DEVIDO AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
 Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
 Ato Normativo nº 001/2011

11. CONCLUSÃO

| |
|--|
| VALOR FINAL DO I.A. ARREDONDADO |
| R\$ 8.000.000,00 |
| (Oito Milhões de Reais) |

11.1 - Conclui-se, após pesquisas, coleta de opiniões de operadores do mercado imobiliário, vistoria ao imóvel e análise da documentação apresentada, que o valor de mercado para a venda/locação do imóvel desse Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica - PTAM, é de R\$ 8.000.000,00 (OITO MILHÕES DE REAIS).

11.2 - Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, expedida através de informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis com característica e localização sócio econômica, semelhantes, deve-se prever uma possível variação de até 5% no valor acima expresso (-5% a +5%), considerando os interesses do próprio mercado e de seu proprietário.

Validade de 180 dias

São Paulo, 02 de outubro de 2023.

12. ABREVIATURAS

AÚ – Área útil

CIRP – Cartão de identidade de regularidade profissional

Cm² - Custo por metro quadrado

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis

CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6.530/78, Resolução COFECI nº 1066/2007 e
Ato Normativo nº 001/2011

CRI – Cartório de Registro de Imóveis

IA – imóvel em avaliando

M² - Metro quadrado

MG – Média geral

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

R1, R2, R3, R4, R5, R6 - Referencial ou imóvel paradigma

V.G.V/L – Valor geral de venda/locação

VM – Valor da média

V.V.L – Valor de venda/Locação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

26ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 10º andar, Centro - CEP 01501-900, Fone:
2171-6000, São Paulo-SP - E-mail: upj26a30cv@tjsp.jus.br

Horário de funcionamento: 13h00min às 17h00min

DECISÃO

Processo nº: **1059370-15.2022.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Extinção**
 Requerente: **Real Investimentos e Participações Ltda.**
 Requerido: **Antonio Vinicius Lopes Gritzbach e outro**

MM. Juiz de Direito: Dr (a) **Rogério de Camargo Arruda**

Vistos.

1. Fls. 156: Diante da concordância da parte contrária, com fulcro no artigo 871, I, do CPC, fixo o valor dos imóveis objeto da ação (Rua Siqueira Cardoso, 259, 267 e 277, bairro do Belenzinho, São Paulo-SP) em **R\$ 8.000.000,00**, para outubro de 2023.

2. Em 15 dias, manifeste-se a parte autora, em termos de prosseguimento, indicando, se o caso, leiloeiro a conduzir a alienação.

3. No silêncio, arquivem-se.

Int.

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

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