2026

# AVALIAÇÃO

Foto da entrada do condomínio

Perita avaliadora de imóveis

Patrícia Felipe 11 9 9843-1085

16-03-2026

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

# Índice

1– Solicitação.....2

2– Objeto.....2

2.1 - Características da região.....2

2.2 - Melhoramentos públicos.....2

3 - Mapas de localização.....3

3.1 – Google maps.....3

3.2 – Google earth.....3

4 – Fotos.....4

5 – Metodologia.....6

6 - Homogeneização de dados.....7

7 - Valor do imóvel.....7

Anexo I – Elementos comparativos.....8

Anexo II – Certidão de matrícula.....11



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

# Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

## 1 – Solicitação

1.1 - Solicitante: Associação dos Amigos Parque das Artes

1.2 - Data da referência da pesquisa: março/2.026.

1.3 - Finalidade: Apresentar valor de mercado do imóvel no atual cenário imobiliário, levando em consideração fatores e características do imóvel.

1.4 - Categoria do imóvel: residencial

## 2 - Objeto

**IMÓVEL:** TERRENO situado na Rua 14, constituído pelo lote 12 da quadra 16 do loteamento denominado Residencial Indaiá, em zona urbana, lugar denominado Perovê, Sítio Indaiá, neste município e comarca de Embu, que assim se descreve: mede 20,00m de frente para a Rua 14, do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 40,00m da frente aos fundos e confronta com o lote 13, do lado esquerdo mede 40,00m da frente aos fundos e confronta com o lote 11, e nos fundos mede 20,00m e confronta com o Sistema de Lazer II, encerrando a área de 800,40m².

**CADASTRO:** nº 07.41.99.0365.01.000

## 2.1 - Características da região

Localizado na no Município de Embu das Artes, o imóvel tem fácil acesso as principais avenidas da região, além disso, o bairro conta com pontos de comércios e serviços diversos tais como; academias, agências bancárias, açougues, delegacias, escolas, farmácias, salões de beleza, supermercados, transportes públicos coletivos, entre outros.

## 2.2- Melhoramentos Públicos

O local é provido de todos os melhoramentos públicos a saber:

Redes de água e esgoto; Rede de iluminação pública; Rede de energia elétrica;

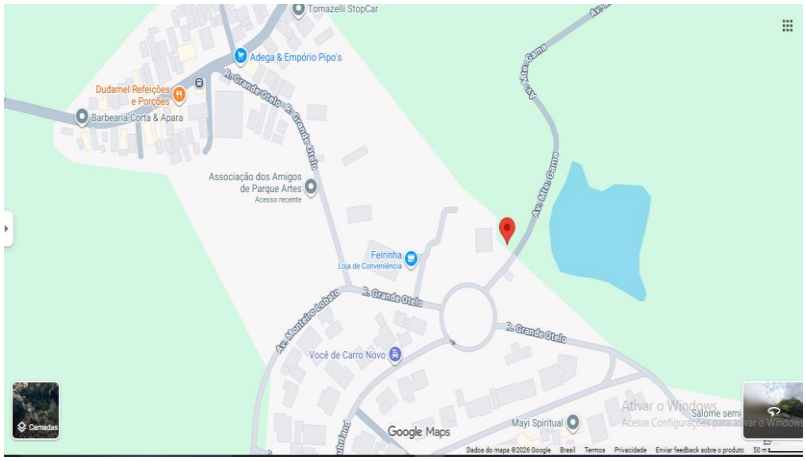
Rede de gás encanado; Pavimentação, guias e calçadas; Coleta seletiva de lixo.



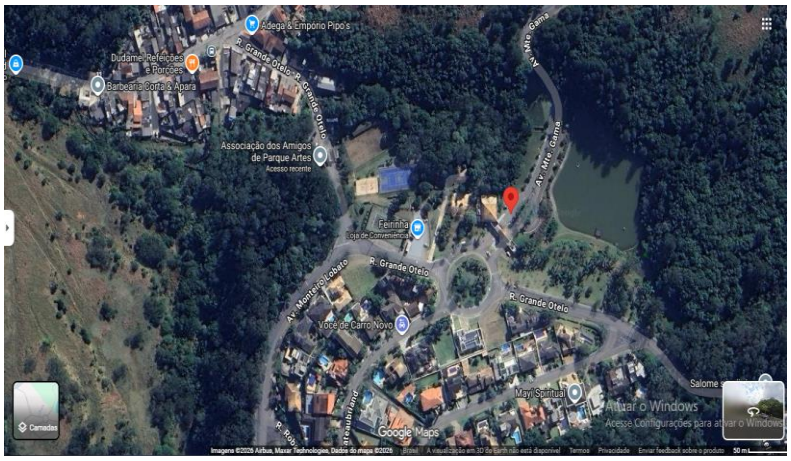
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

# 3 - Mapas de localização

## 3.1 Fonte Google maps:




## 3.2 - Fonte google Earth:






Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

4 – Fotos:

Do terreno

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

Do condomínio:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

## 5 - Metodologia

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.

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.

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.

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.

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 fundamentalimportância a presença do Corretor de Imóveis como mediador entre as partes, para identificar preços praticados no mercado naquele momento, para concluir a negociação.



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

6 - Homogeneização de dados:

| Elemento | VUB | M² | Valor m² |
|---|---|---|---|
| 1 | 350.000,00 | 704,00 | 497,15 |
| 2 | 520.000,00 | 1.200,00 | 433,33 |
| 3 | 450.000,00 | 1.138,00 | 395,43 |
| 4 | 335.000,00 | 800,00 | 418,75 |
| 5 | 500.000,00 | 1.000,00 | 500,00 |

Média aritmética = 2.244,66 / 5 = 448,93

7 – Valor do imóvel

Onde:

Valor unitário R$ 448,93 X 800,40 m² = R$ 359.323,57

R$ 359.323,57
(trezentos e cinquenta e nove mil, trezentos e vinte e três reais e cinquenta e sete centavos)

São Paulo, 16 de março de 2.026

_____

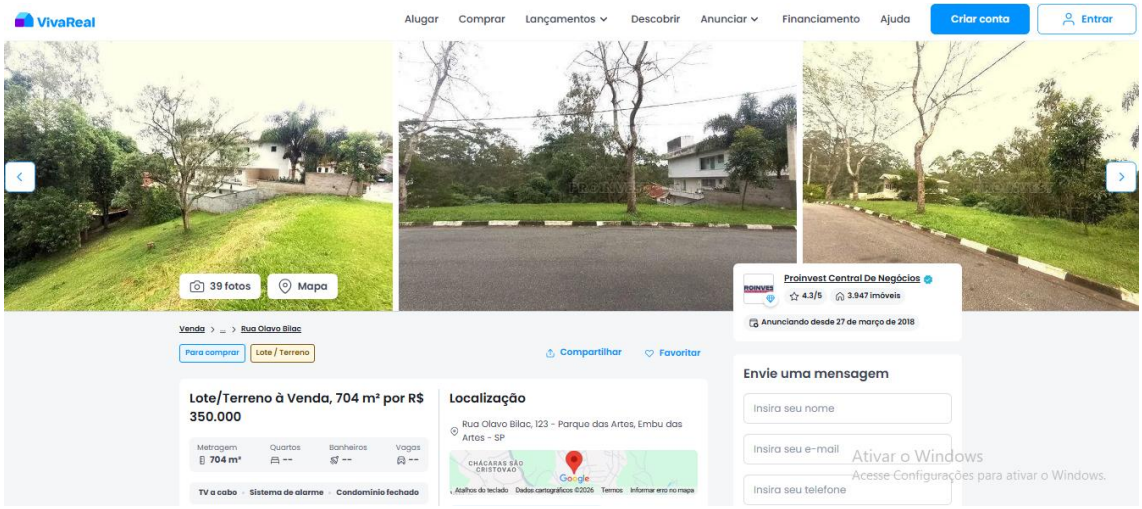
Patrícia Felipe
CNAI: 35094



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

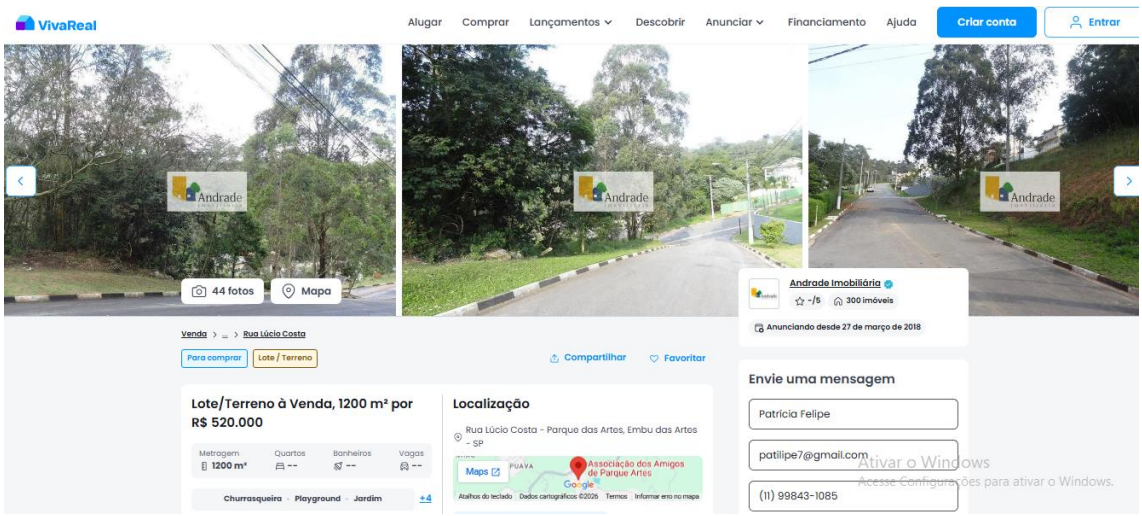
# Anexo I – Elementos comparativos

Elemento comparativo 01




https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-artes-bairros-embu-das-artes-704m2-venda-RS350000-id-2871006977/?source=ranking%2Crp

Elemento comparativo 02

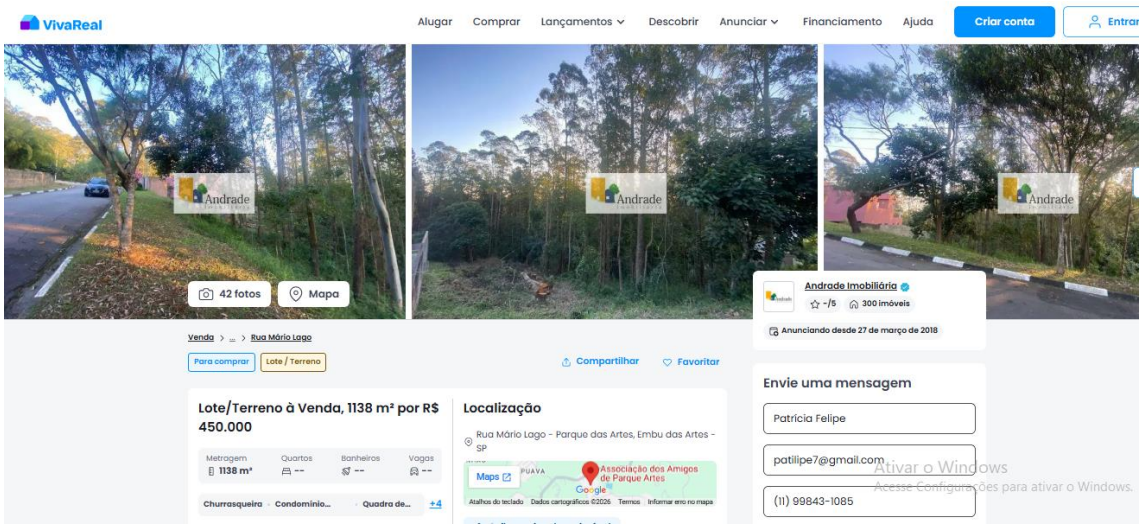



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-artes-bairros-embu-das-artes-1200m2-venda-RS520000-id-2578372960/?source=ranking%2Crp



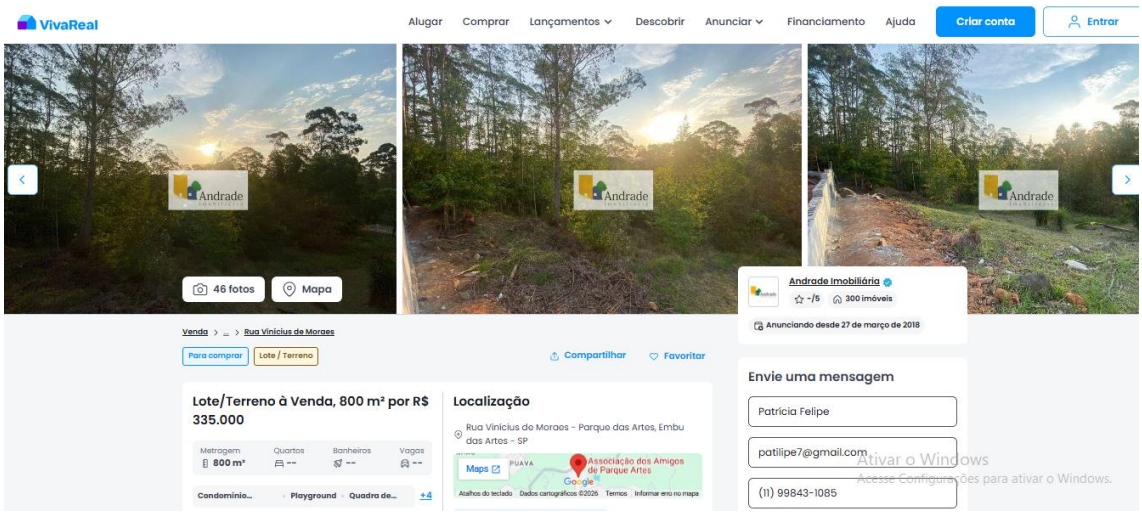
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

Elemento comparativo 03




https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-artes-bairros-embu-das-artes-1138m2-venda-RS450000-id-2739927726/?source=ranking%2Crp

Elemento comparativo 04

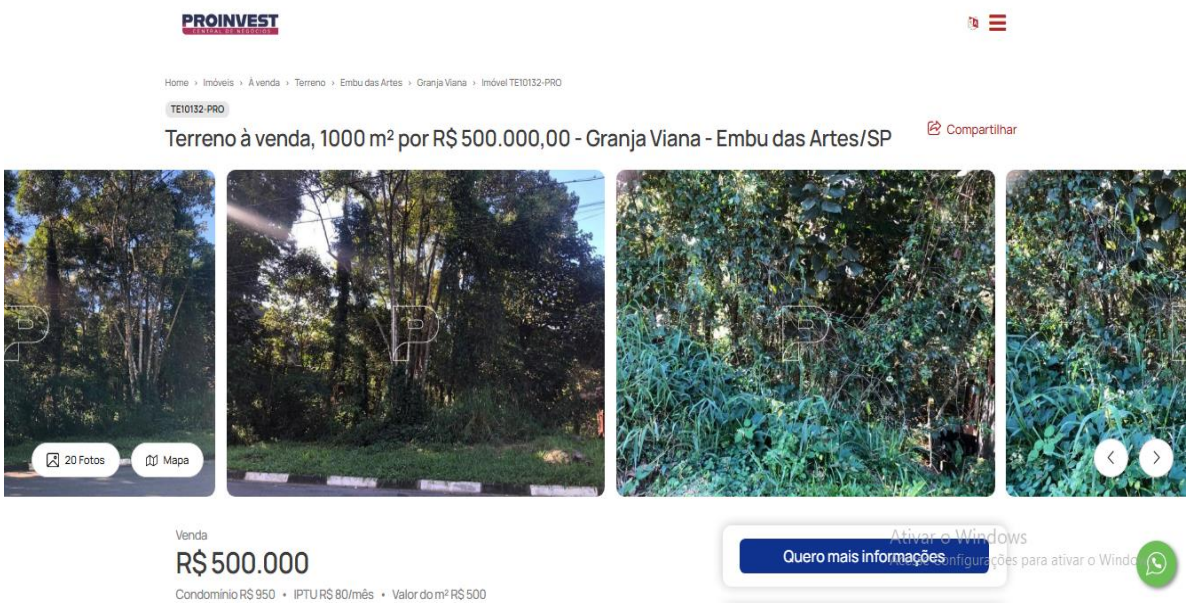



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-parque-das-artes-bairros-embu-das-artes-800m2-venda-RS335000-id-2575558592/?source=ranking%2Crp



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

Elemento comparativo 05




https://www.proinvest.com.br/imovel/terreno-embu-das-artes-1-000-m/TE10132-PRO?from=sale



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

Anexo II – Certidão de matrícula do imóvel

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

matrícula 1.012 | ficha 01

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU

fls. 3064

CNM 147199.2.0001012-73

Embu, 27 de julho de 2010

**IMÓVEL:** TERRENO situado na Rua 14, constituído pelo lote 12 da quadra 16 do loteamento denominado Residencial Indaiá, em zona urbana, lugar denominado Perovê, Sítio Indaiá, neste município e comarca de Embu, que assim se descreve: mede 20,00m de frente para a Rua 14, do lado direito de quem da rua olha para o lote mede 40,00m da frente aos fundos e confronta com o lote 13, do lado esquerdo mede 40,00m da frente aos fundos e confronta com o lote 11, e nos fundos mede 20,00m e confronta com o Sistema de Lazer II, encerrando a área de 800,40m².

**CADASTRO:** nº 07.41.99.0365.01.000

**PROPRIETÁRIO:** INDAIÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S/C LTDA, com sede nesta cidade, na Rua Grécia, nº 30, casa 01, CNPJ/MF nº 01.428.173/0001-78.

**REGISTRO ANTERIOR:** R. 03/78.658 (aquisição), R. 04/78.658 (loteamento) e matrícula nº 97.773 (lote) do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

AV. 01 – em 27 de julho de 2010 **(TRANSPORTE)**
(prenotado em 26 de julho de 2010 – protocolo nº 2.611)

**Compromisso.** Conforme R. 01 da matrícula nº 97.773 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, feito em 26 de março 2001, a proprietária Indaiá Empreendimentos e Participações S/C Ltda PROMETEU VENDER o imóvel desta matrícula a MARCIO ALVES DE MELO, brasileiro, engenheiro mecânico, RG nº 20.121.581 SP, CPF nº 158.030.048-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SANDRA DE OLIVEIRA MELO, brasileira, psicóloga, RG nº 19.303.631-9 SP, CPF nº 264.231.858-32, domiciliados na capital, na Rua Benedito Damasio dos Santos, nº 90, pelo valor de R$ 47.500,00. **Exigências técnicas.** Conforme R. 01 da matrícula nº 97.773 do Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra, o loteamento está sujeito às seguintes exigências técnicas: todas as ruas deverão receber pavimentação asfáltica. Fica admitido inclinação de até 20%, desde que em trechos máximos até 100 metros, conforme Lei nº 1.618/95 do município de Embu. A supressão de vegetação natural, em estágio de desenvolvimento, o corte de árvores nativas isoladas e a intervenção em áreas de preservação permanente para transposição de ruas sobre os cursos d'água, deverão ser previamente autorizados pela Regional Metropolitana do D.E.P.R.N. Deverá ser apresentado projeto de recuperação (enriquecimento) com espécies nativas das áreas verdes I, II, III, IV, V, bem como ser firmado Termo de Compromisso para executá-lo dentro do prazo a ser fixado pelo D.E.P.R.N. Deverá ser firmado Termo de Compromisso de preservação dos fragmentos de vegetação natural em estágio médio de regeneração, bem como dos exemplares de Araucária angustifolia existentes no local do empreendimento. Quaisquer obras que venham a ser realizadas nas áreas institucionais I e II, deverão ser previamente licenciadas pelo Departamento do Uso do Solo Metropolitano (D.U.S.M), que aplicará os parâmetros legais, estabelecidos pelas Leis de

continua no verso

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
V. LOJA: R$ 22,26



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

Proteção de Mananciais da Região Metropolitana de São Paulo. Tendo em vista que alguns setores do projeto apresentam lotes implantados em porções com mais de 50% de área do lote em saia de aterro, a implantação de construção nestes lotes deverá levar em consideração o projeto de implantação genérica, encontrado nas fls. 364 e 365 do processo. O proprietário do empreendimento deverá implantar a rede de abastecimento de água, bem como providenciar a sua interligação ao sistema público existente, de acordo com as diretrizes estabelecidas pela SABESP. A referida rede deverá estar em condições de operação por ocasião do início do início da ocupação efetiva dos lotes. Deverá constar nos contratos de venda e compra de cada lote a responsabilidade do comprador pela implantação de tanque séptico e poço absorvente de acordo com a NBR 7229 da ABNT. Os resíduos sólidos gerados no empreendimento deverão ser adequadamente dispostos a fim de evitar problemas relativos à poluição ambiental.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

AV. 02 – em 27 de julho de 2010 **(QUALIFICAÇÃO/RUA)**
(prenotado em 26 de julho de 2010 – protocolo nº 2.611)

**Qualificação.** Conforme certidão da 3ª alteração contratual e consolidação arquivada na Junta Comercial de São Paulo – JUCESP sob nº 817.356/04-6, verifica-se que a proprietária Indaiá Empreendimentos e Participações Sociedade Civil Ltda., já qualificada, passou a ser denominada INDAIÁ EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na capital, na Rua General Mena Barreto, nº 663, 6º andar. **Rua.** Conforme Lei Municipal nº 2.040/03, a Rua 14 passou a ser denominada Rua Mario Lago.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira – Oficial

R. 03 – em 27 de julho de 2010 **(COMPRA E VENDA)**
(prenotado em 26 de julho de 2010 – protocolo nº 2.611)

Pela escritura de 15 de julho de 2010, lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de São Paulo (livro 2.884, fls. 055/060), a proprietária Indaiá Empreendimentos e Participações Ltda, já qualificada, **VENDEU** o imóvel desta matrícula, em cumprimento ao compromisso de compra e venda transportado em AV. 01, a MARCIO ALVES DE MELO, brasileiro, engenheiro, RG nº 20.121.581 SP, CPF nº 158.030.048-04, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com SANDRA DE OLIVEIRA MELO, brasileira, psicóloga, RG nº 19.303.631-9 SP, CPF nº 264.231.858-32, domiciliados na capital, na Rua Joaquim Anselmo de Oliveira, nº 86, pelo valor de R$ 47.500,00. As certidões negativas de débito expedidas pela Receita Federal do Brasil e Previdência Social foram apresentadas e arquivadas no cartório de notas.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficial

continua na ficha 02

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R$ 2,26



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.

LIVRO Nº 2 REGISTRO GERAL — Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE EMBU



matrícula 1.012 | ficha 02

CNM 147199.2.0001012-73

Embu, 04 de julho de 2011

R. 04 – em 04 de julho de 2011 **(COMPRA E VENDA)**
(prenotado em 29 de junho de 2011 – protocolo nº 6.131)

Pela escritura pública de 20 de junho de 2011, lavrada pelo 14º Tabelião de Notas de São Paulo (livro 3.419, fls. 185), os proprietários Marcio Alves de Melo e Sandra de Oliveira Melo, já qualificados, **VENDERAM** o imóvel desta matrícula a BARBARA DA SILVA TEIXEIRA, brasileira, solteira, universitária, RG nº 49.188.148-4 SP, CPF nº 395.340.058-43, domiciliada em São Paulo, na Rodovia Raposo Tavares, nº 3.175, apartamento 144, pelo valor de R$50.000,00.

Michael Rosseti Picinin Arruda Vieira - Oficial

AV. 05 - em 16 de fevereiro de 2024 **(PENHORA)**
(prenotado em 09 de fevereiro de 2024 - protocolo nº 42.965)

Nos termos da certidão de penhora expedida em 09 de fevereiro de 2024 (penhora online PH000501329), o imóvel desta matrícula foi **PENHORADO** nos autos da execução civil que tramita perante a 5ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, comarca de São Paulo (processo nº 0004992 68 2023 8 26 0011) movida por ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DE PARQUE DAS ARTES, CNPJ/MF nº 03.844.524/0001-57, em face da proprietária BARBARA DA SILVA TEIXEIRA, CPF nº 395.340.058-43, objetivando a cobrança do valor de R$412.336,65. Foi nomeada fiel depositária: BARBARA DA SILVA TEIXEIRA, sendo que consta ainda do teor da referida certidão que, eventual necessidade de intimação de cônjuge será analisada nos autos pelo Magistrado.

Meriane Lau Silva de Oliveira - Escrevente

Selo digital nº 1471993210000000330378247

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR R$ 30,26



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LEOPOLDO ELIZIARIO DOMINGUES e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 18/03/2026 às 15:10 , sob o número WPIN26700469171
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 0004992-68.2023.8.26.0011 e código gipxOUDR.