



Av. Santa Inês , 1611 – Mandaqui – São Paulo – SP - CNPJ 02.062.704/0001-14

## --- PARECER DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA ---

**INTERESSADO:** Condomínio Forest Park III.

A requerimento verbal do interessado acima, do imóvel abaixo relacionado objetivando estabelecer o preço de mercado.

### **LOCALIZAÇÃO**

Rua Antônio Domingues de Freitas, 125, apartamento 91, bloco “B”, Edifício Boriti, Vila Amélia, CEP: 02615-020, São Paulo/SP, objeto da matrícula nº 111.628 do Terceiro Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP e cadastrado na PMSP através do contribuinte nº 305.089.0483-5.

A localização é razoável, porquanto, o imóvel fica próximo da Avenida Para Pinto, bem como do reserva denominada “Horto Florestal”, próximo ainda do Shopping e Hipermercado Andorinha, tendo assim comercio farto e condução para vários locais.

### **CARACTERÍSTICAS**

Trata-se de uma apartamento em condomínio fechado, tendo piscina, área de churrasqueira, pequena quadra, salão de festa.

## AVALIO

Feita as considerações acima, avalio o imóvel em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**.

Para as conclusões do presente parecer, foram usados cálculos em função da área em relação ao mercado, pesquisa local das alienações mais recentes.

Sem mais.

São Paulo, 04 de Junho de 2025.



\_\_\_\_\_  
José Melo da Silva Filho CRECI - 51238  
ZEZO IMÓVEIS LTDA CRECI - 16437/J

## AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Atendendo a solicitação da parte interessada Condomínio Forest Park III, CNPJ: 07.035.916/0001-26, venho por meio desta expressar o valor atual para venda do imóvel Apartamento 91 Bloco "B", que assim se descreve: 2 dormitórios, sala, cozinha, wc, 1 vaga com sorteio anual, situado à Rua Antonio Domingues de Freitas nº 125, Vila Amelia, CEP 02420-140.

Apartamento com Escritura matricula nº 111.628; com área útil de 48,1253m<sup>2</sup>, área comum de 46,7495m<sup>2</sup>, área total de 94,8748m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,837190%. Cabendo a esse apartamento o direito a guarda de um automóvel de passeio em uma vaga individual e indeterminada, sujeito ao auxílio de manobrista.

Após vistoria no imóvel ficou constatado que o preço atual no mercado imobiliário para venda é de **R\$ 270.000,00 (Duzentos e setenta mil reais)**.

São Paulo, 04 de Agosto de 2025.

Sem mais.



Corretora: Maria Giovana Rodriguez Bezerra  
CRECI: 56781



# Opinião de Mercado

Claudio Odair Fagarassi

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 cj 62 - Bela Vista - CEP: 01318-000 SÃO PAULO/SP  
contato@chameocorretor.com.br



## Descrição e Foto do Imóvel

Endereço: R. Antônio Domingues Freitas - Vila Amélia, São Paulo - SP, 02615-020, Brasil

### Descrição do Imóvel

Apartamento nº 91 , localizado no 8º andar do Edifício Boriti - Bloco B, integrante do Condomínio Forest Park III, sito Rua Antônio Domingues de Freitas, nº 125 e Ra Jose Ferreira de Castro, com área útil de 48,12 m2, com direito a uso de uma vaga de garagem indeterminada, devidamente registrado sob o nº111.628 no 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo



## Opinião de Mercado Venda



Endereço: R. Antônio Domingues Freitas - Vila Amélia, São Paulo - SP, 02615-020, Brasil

Neste trabalho, denominado Opinião de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

\*Este trabalho é uma Opinião de Mercado.



# CONCLUSÃO

## Opinião de mercado para **VENDA**

Foram encontradas 95 (noventa e cinco) amostras em um raio de 200 (duzentos) metros de distancia do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas 70 (setenta) amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseado em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor:

Valor de Referência: **R\$ 281.701,87**

(duzentos e oitenta e um mil, setecentos e um reais e oitenta e sete centavos)

Valor médio do Metro quadrado: **R\$ 5.854,15**

Claudio Odair Fagarassi

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 cj 62 - Bela Vista - CEP: 01318-000 SÃO PAULO/SP

contato@chameocorretor.com.br



## Tabela de Amostras

Tipo	Endereço	Quartos	Vagas	Valor	A.P(m2)	A.T(m2)	Valor R\$/m <sup>2</sup>	Link
Apartamento	Rua Antônio Domingues Freitas Vila Amélia	2	1	310.000,00	52	52	5.961.54	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Antônio Domingues Freitas Vila Amélia	2	1	320.000,00	72	72	4.444.44	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Antônio Domingues Freitas Vila Amélia	2	1	410.092,00	70	70	5.858.46	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Antônio Domingues Freitas Vila Amélia	2	1	360.000,00	70	70	5.142.86	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Antônio Domingues Freitas Vila Amélia	2	1	340.000,00	72	72	4.722.22	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Antônio Domingues Freitas Vila Amélia	2	1	375.000,00	56	56	6.696.43	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	320.000,00	50	50	6.400.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	315.000,00	48	48	6.562.50	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	280.000,00	49	49	5.714.29	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	310.000,00	46	46	6.739.13	<a href="#">Link</a>

Claudio Odair Fagarassi

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 cj 62 - Bela Vista - CEP: 01318-000 SÃO PAULO/SP

contato@chameocorretor.com.br



Tipo	Endereço	Quartos	Vagas	Valor	A.P(m2)	A.T(m2)	Valor R\$/m <sup>2</sup>	Link
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	300.000,00	47	47	6.382.98	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	280.000,00	50	50	5.600.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	320.000,00	49	49	6.530.61	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	300.000,00	58	60	5.172.41	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	294.000,00	57	57	5.157.89	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	300.000,00	50	50	6.000.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	290.000,00	46	46	6.304.35	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	290.000,00	50	50	5.800.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	270.000,00	50	50	5.400.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	320.000,00	56	56	5.714.29	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	280.000,00	47	47	5.957.45	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	330.000,00	47	47	7.021.28	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	350.000,00	48	48	7.291.67	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	315.900,00	47	47	6.721.28	<a href="#">Link</a>

Claudio Odair Fagarassi

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 cj 62 - Bela Vista - CEP: 01318-000 SÃO PAULO/SP

contato@chameocorretor.com.br



Tipo	Endereço	Quartos	Vagas	Valor	A.P(m2)	A.T(m2)	Valor R\$/m <sup>2</sup>	Link
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	300.000,00	48	48	6.250.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	350.000,00	47	47	7.446.81	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	340.000,00	50	50	6.800.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	318.000,00	47	47	6.765.96	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	350.000,00	46	46	7.608.70	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua José Ferreira de Castro Vila Amélia	2	1	253.000,00	47	50	5.382.98	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Avenida Parada Pinto Vila Nova Cachoeirinha	2	1	465.000,00	55	55	8.454.55	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Avenida Parada Pinto Vila Nova Cachoeirinha	2	1	360.000,00	55	55	6.545.45	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Avenida Parada Pinto Vila Nova Cachoeirinha	2	1	368.999,00	55	55	6.709.07	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Avenida Parada Pinto Vila Nova Cachoeirinha	2	1	449.000,00	58	58	7.741.38	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Avenida Parada Pinto Vila Nova Cachoeirinha	2	1	379.000,00	55	55	6.890.91	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Avenida Parada Pinto Vila Nova Cachoeirinha	2	1	395.000,00	55	55	7.181.82	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Avenida Parada Pinto Vila Nova Cachoeirinha	2	1	359.999,00	55	55	6.545.44	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Pedro Osório Filho Vila Nova Cachoeirinha	2	1	320.000,00	57	57	5.614.04	<a href="#">Link</a>

Claudio Odair Fagarassi

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 cj 62 - Bela Vista - CEP: 01318-000 SÃO PAULO/SP

contato@chameocorretor.com.br



<b>Tipo</b>	<b>Endereço</b>	<b>Quartos</b>	<b>Vagas</b>	<b>Valor</b>	<b>A.P(m2)</b>	<b>A.T(m2)</b>	<b>Valor R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Link</b>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	260.000,00	53	53	4.905.66	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	265.000,00	53	53	5.000.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	303.000,00	60	60	5.050.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	377.000,00	69	69	5.463.77	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	265.000,00	60	60	4.416.67	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	275.000,00	60	1200	4.583.33	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	260.000,00	52	52	5.000.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	280.000,00	53	53	5.283.02	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	270.000,00	60	60	4.500.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	260.000,00	60	60	4.333.33	<a href="#">Link</a>

Claudio Odair Fagarassi

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 cj 62 - Bela Vista - CEP: 01318-000 SÃO PAULO/SP

contato@chameocorretor.com.br



<b>Tipo</b>	<b>Endereço</b>	<b>Quartos</b>	<b>Vagas</b>	<b>Valor</b>	<b>A.P(m2)</b>	<b>A.T(m2)</b>	<b>Valor R\$/m<sup>2</sup></b>	<b>Link</b>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	265.000,00	55	55	4.818.18	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	262.000,00	60	60	4.366.67	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	300.000,00	60	60	5.000.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	292.500,00	60	60	4.875.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	266.000,00	52	52	5.115.38	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	275.000,00	65	65	4.230.77	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	304.000,00	60	60	5.066.67	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	318.000,00	45	45	7.066.67	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	430.000,00	67	67	6.417.91	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Vereador Pedro Brasil Bandecchi Vila Amélia	2	1	399.000,00	71	71	5.619.72	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Wanda Martin Vila Amélia	2	1	393.000,00	78	78	5.038.46	<a href="#">Link</a>

Claudio Odair Fagarassi

Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 cj 62 - Bela Vista - CEP: 01318-000 SÃO PAULO/SP

contato@chameocorretor.com.br



Tipo	Endereço	Quartos	Vagas	Valor	A.P(m2)	A.T(m2)	Valor R\$/m <sup>2</sup>	Link
Apartamento	Rua Wanda Martin Vila Amélia	2	1	375.000,00	78	90	4.807.69	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Rua Wanda Martin Vila Amélia	2	1	425.000,00	72	72	5.902.78	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	290.000,00	47	47	6.170.21	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	405.000,00	72	72	5.625.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	320.000,00	46	46	6.956.52	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	330.000,00	52	52	6.346.15	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	330.000,00	46	46	7.173.91	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	375.000,00	70	70	5.357.14	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	330.000,00	50	50	6.600.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	285.000,00	60	60	4.750.00	<a href="#">Link</a>
Apartamento	Vila Amélia	2	1	250.000,00	53	53	4.716.98	<a href="#">Link</a>

As amostras sinalizadas com \* foram inseridas manualmente por este corretor de imóveis.

05 de Agosto de 2025.



## Currículo do Corretor

DIRETOR/ RESPONSÁVEL TÉCNICO pela Administradora de imóveis e seguros "Chame o Corretor" fundada em 2010, com atividades em São Paulo e Jundiaí, com administração, locação e venda de imóveis, devidamente inscrita sob CNPJ 13.217.947/0001-09 sob CRECI 021976-J

ENGENHEIRO CIVIL , registrado sob CREA n° 5071156684, com especialização na área de engenharia de avaliações, especializado pelo IBAPE/SP pelo método direto e inferência estatística

CORRETOR DE SEGUROS, registrado sob SUSEP n° 201082283, especializado em seguros prediais/patrimoniais e financeiros, e seguro fiança de locação de imóveis.



## **CLAUDIO ODAIR FAGARASSI**

CRECI - 97907 - 2ª Região - São Paulo

Telefone - [\(11\)98177-1697](tel:(11)98177-1697)

Email - [contato@chameocorretor.com.br](mailto:contato@chameocorretor.com.br)

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

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

3ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão -

CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

**DECISÃO**

Processo nº: 0017980-54.2023.8.26.0001 - Cumprimento de sentença  
Exequente: Condomínio Edifício Forest Park III  
Executado: Laércio Lopes Duarte e outro

Vistos.

1) Fls. 147. Diante das três avaliações do imóvel penhorado apresentadas pelo exequente e do silêncio dos executados (fls. 167), HOMOLOGO a avaliação do imóvel objeto da matrícula nº 111.628 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, no valor de R\$ 277.233,95.

2) Providencie o exequente o recolhimento das custas necessárias para a intimação da credora hipotecária Caixa Econômica Federal (Av. 1 da matrícula – fls. 119). Após, proceda-se à sua intimação.

Int.

São Paulo, 17 de setembro de 2025.

ALUÍSIO MOREIRA BUENO  
Juiz(a) de Direito