

AVALIAÇÃO POR ESTIMATIVA: INTIMAÇÃO DOS DEVEDORES PARA
MANIFESTAÇÃO

1. Conforme se verifica do ev. 139, a carta precatória expedida para intimação da executada MCC acerca da penhora dos imóveis deferida no ev. 85 foi devidamente cumprida, tendo retornado positiva.

2. Diante disso, visando ao regular prosseguimento dos atos expropriatórios, o exequente anexa aos presentes autos a avaliação atualizada dos imóveis penhorados, para fins de homologação na forma do artigo 871, I, do Código de Processo Civil (docs. 1/4):

- Doc. 1 - matrícula nº 12.572 registrada perante o Oficial de registro de imóveis da Comarca de Manhumirim - MG, avaliado em R\$ 58.646,93 (cinquenta e oito mil, seiscentos e quarenta e seis reais e noventa e três centavos);
- Doc. 2 - matrícula nº 12.573 registrada perante o Oficial de registro de imóveis da Comarca de Manhumirim, avaliado em R\$ 56.204,76 (cinquenta e seis mil, duzentos e quatro reais e setenta e seis centavos);
- Doc. 3 - matrícula nº 12.574 registrada perante o Oficial de registro de imóveis da Comarca de Manhumirim - MG, avaliado em R\$ 56.584,60 (cinquenta e seis mil, quinhentos e oitenta e quatro reais e sessenta centavos);
- Doc. 4 - matrícula nº 12.575 registrada perante o Oficial de registro de imóveis da Comarca de Manhumirim - MG, avaliado em R\$ 59.236,49 (cinquenta e nove mil, duzentos e trinta e seis reais e quarenta e nove centavos).

3. Os laudos em questão foram encomendados pelo BANCO SOFISA junto à empresa especializada na avaliação de bens imóveis, tendo a avaliação sido realizada em confronto com dados mercadológicos e nas características dos imóveis, como se pode verificar de cada um dos laudos elaborados.

4. Diante do exposto, requer o BANCO SOFISA a intimação da executada MCC, - por meio de seu advogado regularmente constituído, Dr. Thiago Luis Galvão Gregorin, inscrito na OAB/SP 277.364, regularmente cadastrado na presente execução -, para que, querendo, manifeste-se acerca dos laudos de avaliação, apresentando eventual impugnação no prazo legal.

5. Requer-se, ainda, que eventual discordância seja acompanhada de motivação plausível, inclusive com a indicação dos valores que entende corretos, para fins de cumprimento do ônus da impugnação específica, sob pena de homologação da avaliação ora apresentada.

6. Requer o suplicante, pois, a juntada desta para que produza seus devidos e regulares efeitos.

Nestes termos,
P. deferimento.
São Paulo, 10 de junho de 2026.

Fabício Rocha
OAB/SP 206.338

Ricardo de Abreu Bianchi
OAB/SP 345.150

Bárbara Renata Soares Gomes
OAB/SP 440.017

Ana Clara Lazzari de Freitas
OAB/SP 471.708

Thiago Fernandes Sant'Ana
OAB/SP 529.636



Avaliação Expedita

Data: 12/09/2025

Dados do imóvel objeto de avaliação

Matrícula: 12572

CRI: Manhumirim/MG

Tipologia: Terreno

Município/UF: Manhumirim/MG

Logradouro: Rua Projetada 04

Bairro: Res. Mirante do Jequitibá

Complemento: Lote 20 Quadra C

Inscrição imobiliária: 01-02-067-0296-001

Área terreno (m²): 251,67

Área construída (m²): 0,00

Pesquisa de Mercado

Elemento	Área (m ²)	Localização	Anúncio (R\$ /m ²)	VUHS*
https://residencialvilapark.com.br/	214,00	Res. Mirante do Jequitibá	R\$487,87	expurgado
https://www.zapimoveis.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.html	300,00	Recanto das Palmeiras	R\$366,67	R\$275,85
https://www.zapimoveis.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.html	433,04	Res. Mirante do Jequitibá	R\$219,16	R\$211,09
https://www.zapimoveis.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.html	548,93	Res. Mirante do Jequitibá	R\$240,56	R\$212,15

*VUH: Valor homogêneo e saneado

Resultado (R\$/m²):

R\$233,03

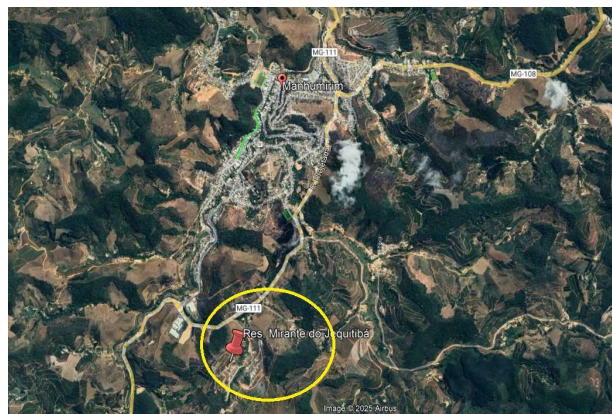
Valor de Mercado Total (R\$):

R\$58.646,93

Localização

Exata

<https://maps.app.goo.gl/JYMfVu26DfzrjPicA>



Observações: Terreno em loteamento residencial em bairro isolado da cidade de Manhumirim/MG, município com 20 mil habitantes e a 310 km da capital. Demarcado com base em planta cadastral disponibilizada por agente imobiliário local, utilizando-se como critério de busca o número de lote e quadra indicados em matrícula.

Premissas: Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis do imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos. A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo. Considerou-se, para efeito de avaliação, o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufrutos penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.



Avaliação Expedita

Data: 12/09/2025

Dados do imóvel objeto de avaliação

Matrícula: 12573

CRI: Manhumirim/MG

Tipologia: Terreno

Município/UF: Manhumirim/MG

Logradouro: Rua Projetada 04

Bairro: Res. Mirante do Jequitibá

Complemento: Lote 21 Quadra C

Inscrição imobiliária: 01-02-067-0308-001

Área terreno (m²): 241,19

Área construída (m²): 0,00

Pesquisa de Mercado

Elemento	Área (m ²)	Localização	Anúncio (R\$ /m ²)	VUHS*
https://residencialvilapark.com.br/	214,00	Res. Mirante do Jequitibá	R\$487,87	expurgado
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.htm	300,00	Recanto das Palmeiras	R\$366,67	R\$275,85
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.htm	433,04	Res. Mirante do Jequitibá	R\$219,16	R\$211,09
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.htm	548,93	Res. Mirante do Jequitibá	R\$240,56	R\$212,15

*VUH: Valor homogeneizado e saneado

Resultado (R\$/m²):

R\$233,03

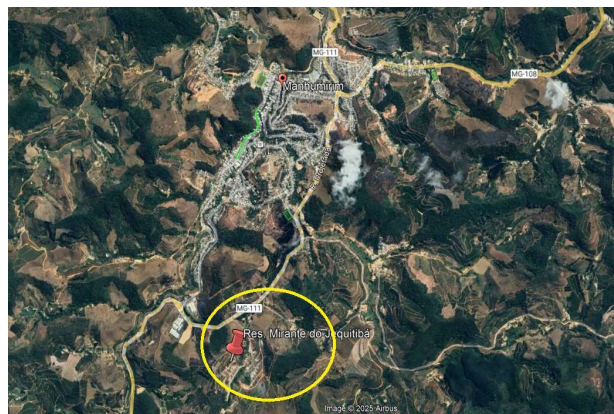
Valor de Mercado Total (R\$):

R\$56.204,76

Localização

Exata

<https://maps.app.goo.gl/JYMfVu26DfzrjPicA>



Observações: Terreno em loteamento residencial em bairro isolado da cidade de Manhumirim/MG, município com 20 mil habitantes e a 310 km da capital. Demarcado com base em planta cadastral disponibilizada por agente imobiliário local, utilizando-se como critério de busca o número de lote e quadra indicados em matrícula.

Premissas: Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis do imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos. A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo. Considerou-se, para efeito de avaliação, o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufrutos penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.



Avaliação Expedita

Data: 12/09/2025

Dados do imóvel objeto de avaliação

Matrícula: 12574

CRI: Manhumirim/MG

Tipologia: Terreno

Município/UF: Manhumirim/MG

Logradouro: Rua Projetada 04

Bairro: Res. Mirante do Jequitibá

Complemento: Lote 22 Quadra C

Inscrição imobiliária: 01-02-067-0320-001

Área terreno (m²): 242,82

Área construída (m²): 0,00

Pesquisa de Mercado

Elemento	Área (m ²)	Localização	Anúncio (R\$ /m ²)	VUHS*
https://residencialvilapark.com.br/	214,00	Res. Mirante do Jequitibá	R\$487,87	expurgado
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_3.htm_com_natura.htm	300,00	Recanto das Palmeiras	R\$366,67	R\$275,85
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_3.htm_com_natura.htm	433,04	Res. Mirante do Jequitibá	R\$219,16	R\$211,09
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_3.htm_com_natura.htm	548,93	Res. Mirante do Jequitibá	R\$240,56	R\$212,15

*VUH: Valor homogêneo e saneado

Resultado (R\$/m²):

R\$233,03

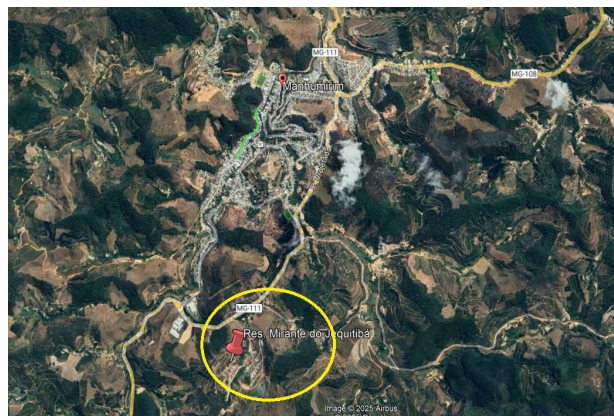
Valor de Mercado Total (R\$):

R\$56.584,60

Localização

Exata

<https://maps.app.goo.gl/JYMfVu26DfzrjPicA>



Observações: Terreno em loteamento residencial em bairro isolado da cidade de Manhumirim/MG, município com 20 mil habitantes e a 310 km da capital. Demarcado com base em planta cadastral disponibilizada por agente imobiliário local, utilizando-se como critério de busca o número de lote e quadra indicados em matrícula.

Premissas: Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis do imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos. A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo. Considerou-se, para efeito de avaliação, o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufrutos penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.



Avaliação Expedita

Data: 12/09/2025

Dados do imóvel objeto de avaliação

Matrícula: 12575

CRI: Manhumirim/MG

Tipologia: Terreno

Município/UF: Manhumirim/MG

Logradouro: Rua Projetada 04

Bairro: Res. Mirante do Jequitibá

Complemento: Lote 23 Quadra C

Inscrição imobiliária: 01-02-067-0331-001

Área terreno (m²): 254,20

Área construída (m²): 0,00

Pesquisa de Mercado

Elemento	Área (m ²)	Localização	Anúncio (R\$ / m ²)	VUHS*
https://residencialvilapark.com.br/	214,00	Res. Mirante do Jequitibá	R\$487,87	expurgado
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.html	300,00	Recanto das Palmeiras	R\$366,67	R\$275,85
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.html	433,04	Res. Mirante do Jequitibá	R\$219,16	R\$211,09
https://www.sergioadriano.com.br/immobility/condom_8.htm_com_natura.html	548,93	Res. Mirante do Jequitibá	R\$240,56	R\$212,15

*VUH: Valor homogêneo e saneado

Resultado (R\$/m²):

R\$233,03

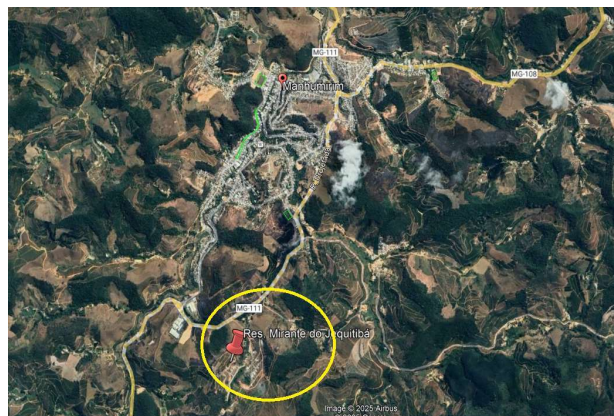
Valor de Mercado Total (R\$):

R\$59.236,49

Localização

Exata

<https://maps.app.goo.gl/JYMfVu26DfzrjPicA>



Observações: Terreno em loteamento residencial em bairro isolado da cidade de Manhumirim/MG, município com 20 mil habitantes e a 310 km da capital. Demarcado com base em planta cadastral disponibilizada por agente imobiliário local, utilizando-se como critério de busca o número de lote e quadra indicados em matrícula.

Premissas: Os valores aqui apresentados refletem uma avaliação remota realizada com base em informações obtidas por imagens de satélite disponíveis do imóvel avaliando confrontadas posteriormente com elementos de mercado anunciados por imobiliárias e proprietários em portais de venda e experiência profissional do avaliador. Ressaltamos ainda que os valores estimados objetivam refletir o estado do avaliando e circunstâncias do mercado na data de referência do relatório, parâmetros estes extraídos sem a vistoria física dos elementos envolvidos. A documentação fornecida para a elaboração deste relatório é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições de campo. Considerou-se, para efeito de avaliação, o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufrutos penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.

PLANILHA DE DÉBITOS JUDICIAIS

Data de atualização dos valores: agosto/2026
Indexador utilizado: TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905)
Acréscimo de 0,00% referente a multa.
Honorários advocatícios de 0,00%.

ITEM	DESCRIÇÃO	DATA	VALOR SINGELO	VALOR ATUALIZADO	TOTAL
1	Avaliação ref. ao Lote 1 - Mat. 12572	12/09/2025	58.646,93	61.381,18	61.381,18
2	Avaliação ref. ao Lote 2 - Mat. 12573	12/09/2025	56.204,76	58.825,15	58.825,15
3	Avaliação ref. ao Lote 3 - Mat. 12574	12/09/2025	56.584,60	59.222,70	59.222,70
4	Avaliação ref. ao Lote 4 - Mat. 12575	12/09/2025	59.236,49	61.998,22	61.998,22
TOTALIS			230.672,78	241.427,25	241.427,25
Subtotal					R\$ 241.427,25
TOTAL GERAL					R\$ 241.427,25