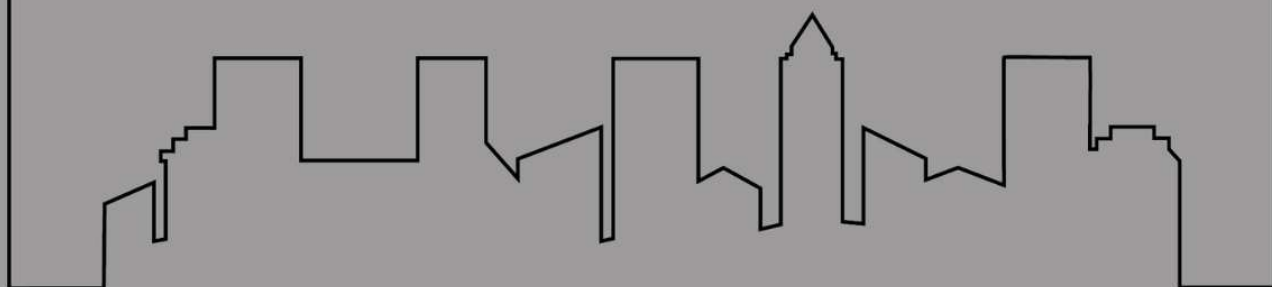


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 25/03/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 12.201 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itaparica/BA, penhorado nos autos do Processo nº 1027924-23.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro Regional II - Santo Amaro.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Março.

2 – Estudo do Imóvel

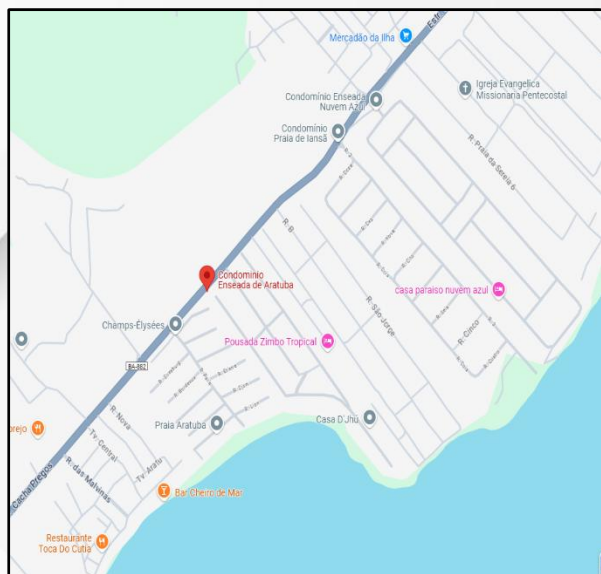
Localização: Rua Azevedo Monteiro, 352 - Aratuba – Condomínio Enseada de Aratuba - Vera Cruz/BA - CEP: 44470-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 12.201 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itaparica/BA – Inscrição Municipal: 9163200352 – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 381,97m² de área total.

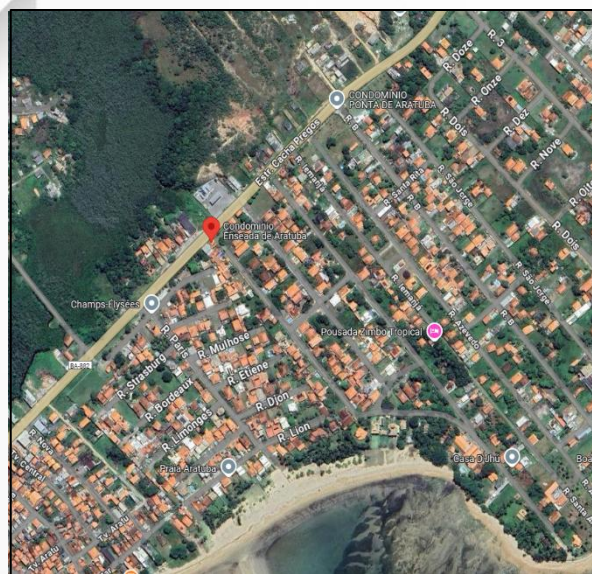
Descrição do bem: Um terreno sem qualquer construção localizado na Rua Azevedo Monteiro, número 352, no Condomínio Enseada Aratuba, na cidade de Vera Cruz, na Bahia. A área total do lote é de 381,97 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadas, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE VERA CRUZ DEPARTAMENTO DE TRIBUTAÇÃO RUA SÃO BENTO, 123 - CENTRO - MAR GRANDE CNPJ: 13.891.130/0001-03 Ficha Cadastral Exercício: 2025		Data de Emissão: 25/03/2025 11:21																																												
DADOS CADASTRAIS																																														
Cadastro: 000024363	Inscrição: 9163200352	Sector: 63	Quadra: 000F																																											
Cobrança: NORMAL	Período: 9999	Lel:	Alteração: 26/01/2021																																											
Lote: 00016	Unidade: 000	Seção:	Face: 03 - Ambos																																											
		Cadastro: 11/03/2005																																												
Proprietário Nome: VICTOR D***** CPF/CNPJ: 014.***.535-**- RG/Inscrição:		Compromissário e/ou Co-responsável Nome: VICTOR D***** CPF/CNPJ: 014.***.535-**- RG/Inscrição:																																												
Endereço do Imóvel Logradouro: RUA - AZEVEDO MONTEIRO ..., 00352 Bairro: ARATUBA CEP: 44470-000 Loteamento: ENS. DE ARATUBA Complemento:		Endereço de Correspondência Logradouro: RUA - AZEVEDO MONTEIRO ..., 352 Bairro: ARATUBA CEP: 44470-000 Cidade: VERA CRUZ UF: BA Complemento:																																												
Características do Terreno																																														
Área do Terreno: 381,97	Profundidade: 15,00	Testada: 15,00	Lad. Esquerdo: 25,64																																											
Zoneamento: ZONA FISCAL TERRITORIAL	Fração Ideal: 1,00		Lad. Direito: 25,29																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Característica</th> <th>Desdobro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0011 - OCUPAÇÃO DO LOTE</td><td>0001 - NÃO CONSTRUÍDO</td></tr> <tr><td>0014 - UTILIZAÇÃO</td><td>0001 - TERRENO SEM USO</td></tr> <tr><td>0017 - PASSEIO</td><td>0001 - NÃO</td></tr> <tr><td>0023 - PEDOLOGIA</td><td>0004 - NORMAL</td></tr> <tr><td>0026 - ÁGUA SISTERNA</td><td>0001 - NÃO PREENCHIDO</td></tr> <tr><td>0029 - FOSSE</td><td>0001 - NÃO PREENCHIDO</td></tr> <tr><td>0030 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA</td><td>0001 - SIM</td></tr> </tbody> </table>	Característica	Desdobro	0011 - OCUPAÇÃO DO LOTE	0001 - NÃO CONSTRUÍDO	0014 - UTILIZAÇÃO	0001 - TERRENO SEM USO	0017 - PASSEIO	0001 - NÃO	0023 - PEDOLOGIA	0004 - NORMAL	0026 - ÁGUA SISTERNA	0001 - NÃO PREENCHIDO	0029 - FOSSE	0001 - NÃO PREENCHIDO	0030 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0001 - SIM	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Característica</th> <th>Desdobro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0012 - PATRIMÔNIO</td><td>0004 - PRÓPRIO</td></tr> <tr><td>0015 - MURO/CERCA</td><td>0003 - MURO</td></tr> <tr><td>0021 - SITUAÇÃO NA QUADRA</td><td>0001 - UMA FRENTE</td></tr> <tr><td>0024 - ESGOTO</td><td>0001 - NÃO PREENCHIDO</td></tr> <tr><td>0027 - TELEFONE</td><td>0001 - NÃO PREENCHIDO</td></tr> <tr><td>0019 - LIMPEZA PÚBLICA</td><td>0001 - SIM</td></tr> </tbody> </table>	Característica	Desdobro	0012 - PATRIMÔNIO	0004 - PRÓPRIO	0015 - MURO/CERCA	0003 - MURO	0021 - SITUAÇÃO NA QUADRA	0001 - UMA FRENTE	0024 - ESGOTO	0001 - NÃO PREENCHIDO	0027 - TELEFONE	0001 - NÃO PREENCHIDO	0019 - LIMPEZA PÚBLICA	0001 - SIM	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Característica</th> <th>Desdobro</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>0013 - AFORAMENTO</td><td>0002 - PARTICULAR</td></tr> <tr><td>0016 - USO DO IMÓVEL (PRÓPRIO)</td><td>0002 - SIM</td></tr> <tr><td>0022 - TOPOGRAFIA</td><td>0001 - PLANO</td></tr> <tr><td>0025 - ÁGUA ENCANADA</td><td>0001 - NÃO PREENCHIDO</td></tr> <tr><td>0028 - COLETA DE LIXO</td><td>0001 - NÃO PREENCHIDO</td></tr> <tr><td>0018 - ESTADO</td><td>0002 - BOM</td></tr> </tbody> </table>	Característica	Desdobro	0013 - AFORAMENTO	0002 - PARTICULAR	0016 - USO DO IMÓVEL (PRÓPRIO)	0002 - SIM	0022 - TOPOGRAFIA	0001 - PLANO	0025 - ÁGUA ENCANADA	0001 - NÃO PREENCHIDO	0028 - COLETA DE LIXO	0001 - NÃO PREENCHIDO	0018 - ESTADO	0002 - BOM
Característica	Desdobro																																													
0011 - OCUPAÇÃO DO LOTE	0001 - NÃO CONSTRUÍDO																																													
0014 - UTILIZAÇÃO	0001 - TERRENO SEM USO																																													
0017 - PASSEIO	0001 - NÃO																																													
0023 - PEDOLOGIA	0004 - NORMAL																																													
0026 - ÁGUA SISTERNA	0001 - NÃO PREENCHIDO																																													
0029 - FOSSE	0001 - NÃO PREENCHIDO																																													
0030 - ILUMINAÇÃO PÚBLICA	0001 - SIM																																													
Característica	Desdobro																																													
0012 - PATRIMÔNIO	0004 - PRÓPRIO																																													
0015 - MURO/CERCA	0003 - MURO																																													
0021 - SITUAÇÃO NA QUADRA	0001 - UMA FRENTE																																													
0024 - ESGOTO	0001 - NÃO PREENCHIDO																																													
0027 - TELEFONE	0001 - NÃO PREENCHIDO																																													
0019 - LIMPEZA PÚBLICA	0001 - SIM																																													
Característica	Desdobro																																													
0013 - AFORAMENTO	0002 - PARTICULAR																																													
0016 - USO DO IMÓVEL (PRÓPRIO)	0002 - SIM																																													
0022 - TOPOGRAFIA	0001 - PLANO																																													
0025 - ÁGUA ENCANADA	0001 - NÃO PREENCHIDO																																													
0028 - COLETA DE LIXO	0001 - NÃO PREENCHIDO																																													
0018 - ESTADO	0002 - BOM																																													

5 – Precificação

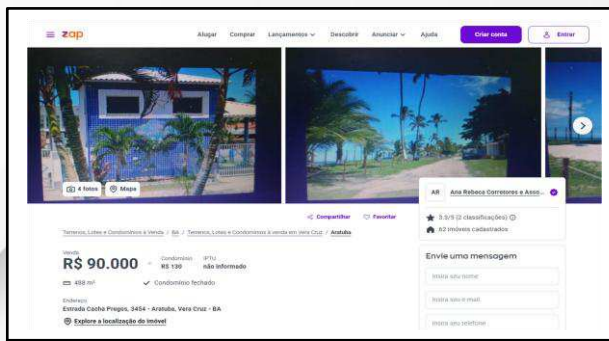
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, 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 atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

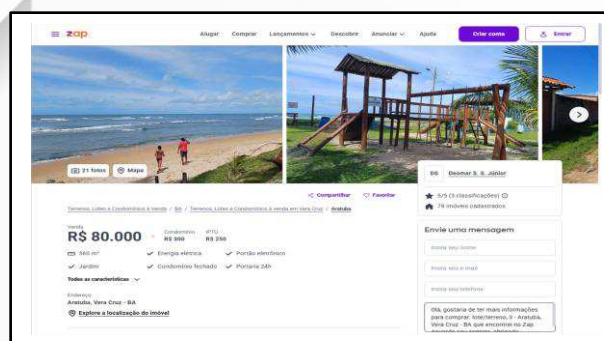
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



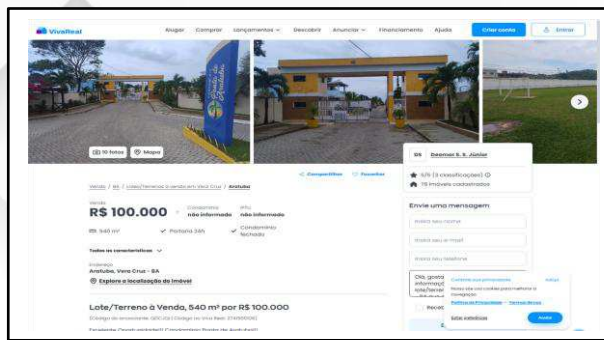
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-aratuba-vera-cruz-ba-488m2-id-2718525379/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-com-energia-eletrica-aratuba-vera-cruz-ba-360m2-id-2644786179/>

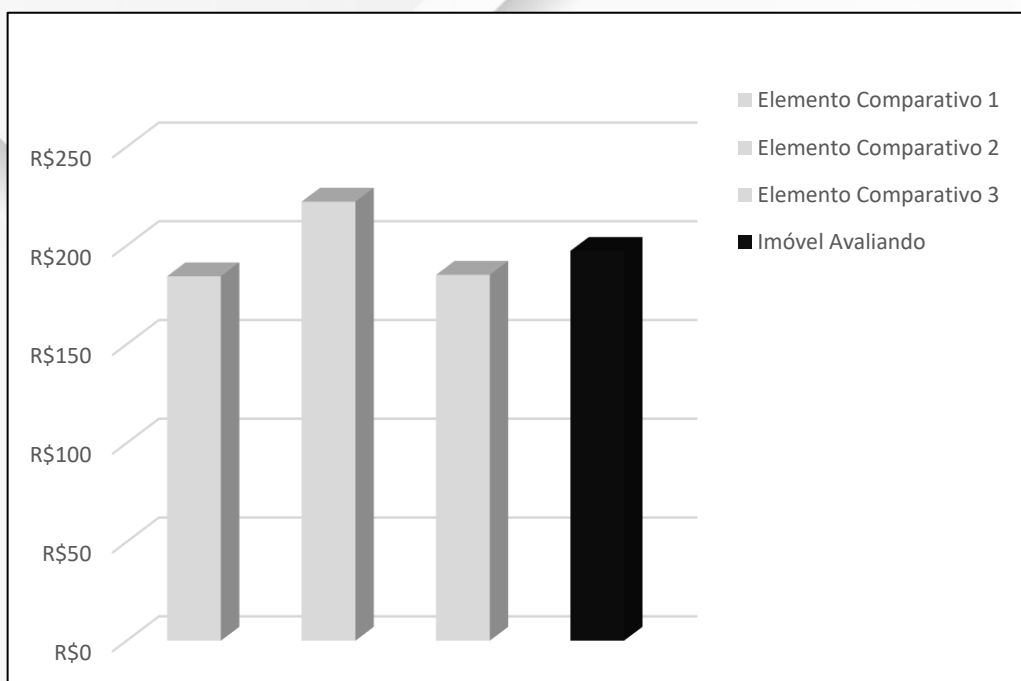
Elemento comparativo nº 3



<http://vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-aratuba-bairros-vera-cruz-540m2-venda-RS100000-id-2741955106/>

5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 184,43** (cento e oitenta e quatro Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 222,22** (duzentos e vinte e dois Reais e vinte e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 185,19** (cento e oitenta e cinco Reais e dezenove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 197,28** (cento e noventa e sete Reais e vinte e oito centavos).

5.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

5.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(381,97m² de área total x R\$ 197,28)
=
<u>R\$ 75.354,23</u>
(setenta e cinco mil, trezentos e cinquenta e quatro Reais e vinte e três centavos)
Março de 2025

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 197,28**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 75.354,23**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Azevedo Monteiro, 352 - Aratuba - Enseada de Aratuba - Vera Cruz/BA - CEP: 44470-000.

Solicitante: Banco Votorantim S.A

CPF/CNPJ: 59.588.111/0001-03

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, torre A, 18º Andar, São Paulo/SP, CEP 04794-000

Data Base: 25/03/2025

Processo: 1027924-23.2024.8.26.0100

Objeto de Estudo

Localizado na Rua Azevedo Monteiro, 352, no Condomínio Enseada Aratuba, na cidade de Vera Cruz/BA, encontra-se este lote vazio com uma área total de 381,97 metros quadrados, sem qualquer benfeitoria.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itaparica/BA sob nº 12.201.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 193,33.

381,97m² x R\$ 193,33/m²

Valor da Avaliação

R\$ 73.847,15

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 25/03/2025.

Solicitante do parecer técnico: Banco Votorantim S.A.

Inscrito no CNPJ/CPF: 59.588.111/0001-03.

Estabelecido: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, torre A, 18º Andar, São Paulo/SP, CEP 04794-000.

FINALIDADE DO PARECER

Este documento tem o objetivo de estimar o valor médio de mercado do bem imóvel.

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 12.201 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itaparica/BA

Descrição: Este é um terreno disponível, sem edificações, situado na Rua Azevedo Monteiro, 352, dentro do Condomínio Enseada Aratuba, em Vera Cruz, na Bahia. A extensão da área é de 381,97 m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

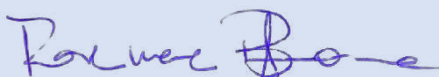
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Dados Cadastrais.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 73.093,60** para **Março/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA**IDENTIFICAÇÃO**

Processo: 1027924-23.2024.8.26.0100.

Solicitante: Banco Votorantim S.A.

CPF/CNPJ: 59.588.111/0001-03.

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, torre A, 18º Andar, São Paulo/SP, CEP 04794-000.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 77.614,86

Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	25/03/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Azevedo Monteiro, 352 - Aratuba - Enseada de Aratuba - Vera Cruz/BA - CEP: 44470-000.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Trata-se de um lote sem construção, situado na Rua Azevedo Monteiro, número 352, dentro do Condomínio Enseada Aratuba, na cidade de Vera Cruz, estado da Bahia. A área total do terreno é de 381,97 m².
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 12.201 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itaparica/BA.
MERCADO	Pela especialização profissional, conhecimento da região onde o imóvel em questão está situado e, tendo como base a documentação enviada do bem, o metro quadrado da região equivale a R\$ 203,20.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 203,20 \times 381,97m^2 = R\$ 77.614,86$