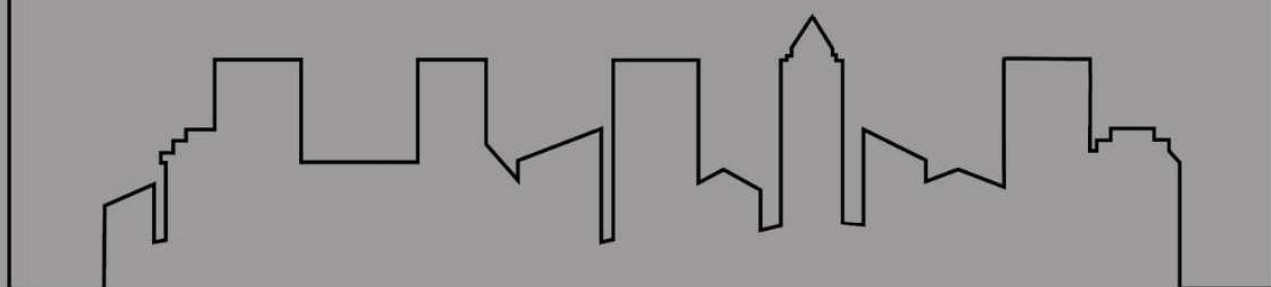


Preço Médio de Mercado.

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 (data base de 2024)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Precificação.....	3
4.1 – Metodologia.....	3
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel	5
5 - Considerações finais	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 15/07/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 3.105 – 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE, penhorado nos autos do Processo nº 0015489-97.2025.8.26.0100, em trâmite perante a 40ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

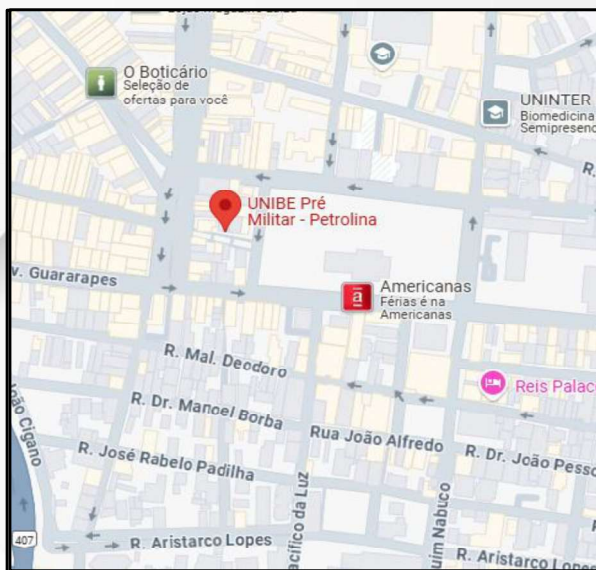
Localização: Rua Calçada Bahia, nº 88 - Centro, Petrolina/PE, CEP: 56302-350.

Dados de Registro: Matrícula nº 3.105 - 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE – De acordo com sua Certidão de matrícula, o imóvel possui 955,00m² de área construída.

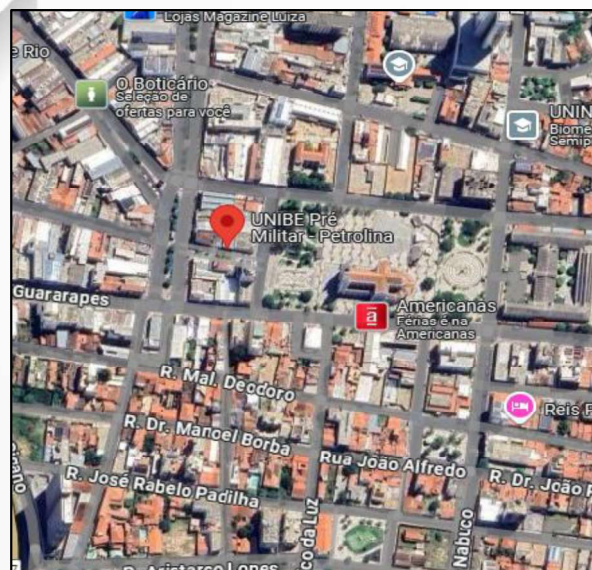
Descrição do bem: Atualmente um imóvel comercial (Escola Militar Preparatória), situada na Rua Calçada Bahia, nº 88, Centro de Petrolina/PE, com uma área construída de 955m², com sala comercial, galeria com banheiro e dispensa.

3 – Detalhamento Regional

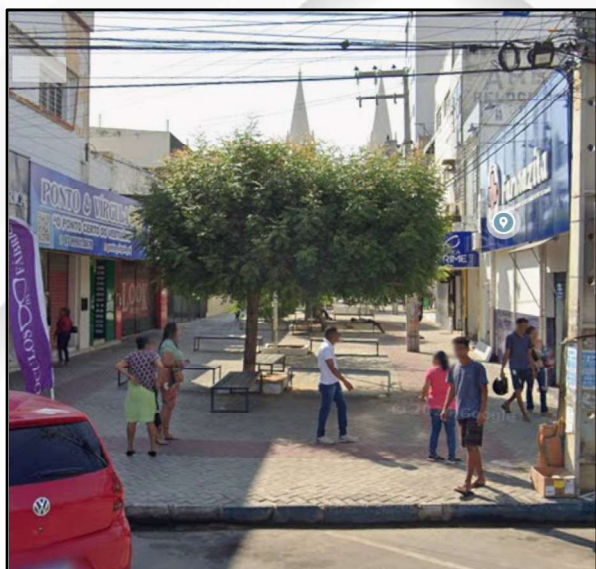
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Precificação

4.1 – 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.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1





Venda

R\$ 1.300.000

665 m² • 6 banheiros • 4 vagas

1 andar • Área de serviço • Cozinha grande

Todos os característicos

Endereço: Avenida Sete de Setembro, 98 - Ouro Preto, Petrolina - PE

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-ouro-preto-bairros-petrolina-com-garagem-665m2-venda-R\\$1300000-id-2785920520/?source=ranking%2Crn](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-ouro-preto-bairros-petrolina-com-garagem-665m2-venda-R$1300000-id-2785920520/?source=ranking%2Crn)

Elemento comparativo nº 2



Código: 1443

Valor: R\$ 1.600.000,00

Tipo: Imóvel comercial

Quartos: 0

Valor Condomínio: R\$ 0,00

Banheiros: 0

Suítes: 0

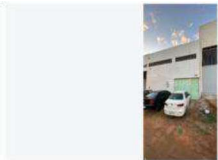
Área Construída: 650,00

Área do terreno: 344,40

Vagas: 0

<https://www.nardiniimoveis.com.br/imoveis/ponto-comercial-a-venda-centro--petrolina-pe/1443>

Elemento comparativo nº 3



Venda

R\$ 1.000.000

Condomínio: R\$ 0 / mês

IPTU: R\$ 0

(87) 3024 - Exibir telefone

Enviar mensagem

Atenção: Ao ver número ou enviar mensagens, seus dados poderão ser compartilhados ou encaminhados, a fim de personalizar sua experiência na negociação. Saiba mais

Venda GALPÃO, 680m2, sendo 500m2 térreo e 180m2 no mezanino.

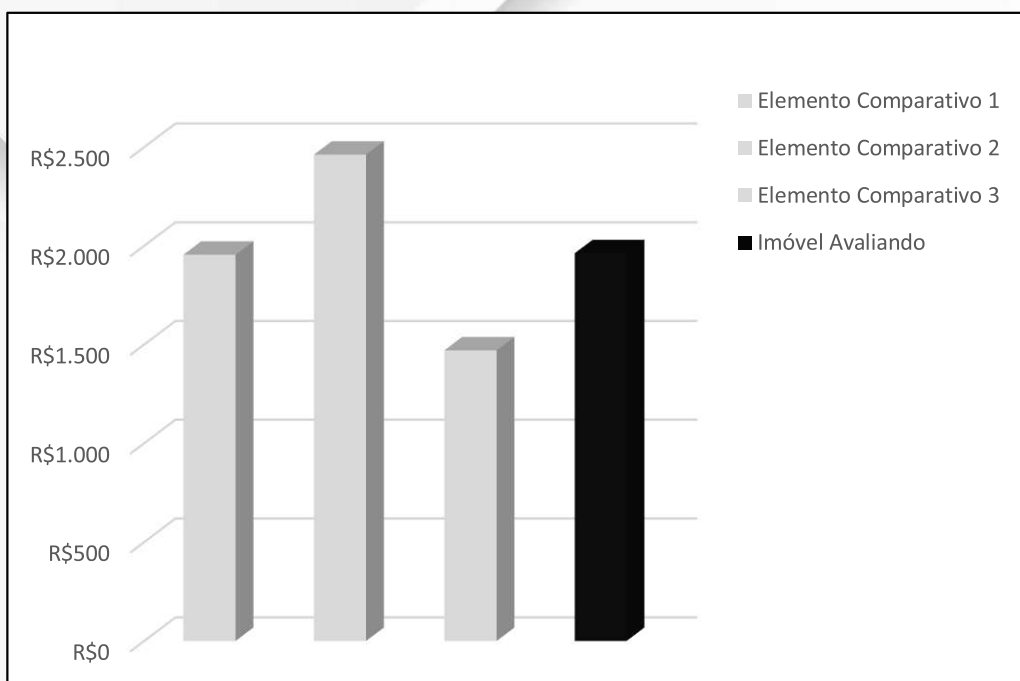
Código do anúncio: 961

Venda - GALPÃO

https://pe.olx.com.br/regiao-de-petrolina-e-garanhuns/comercio-e-industria/venda-galpao-680m2-sendo-500m2-terreo-e-180m2-no-mezanino-1316788515?lic=listing_1120

4.3 – 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\$ 1.954,89** (um mil, novecentos e cinquenta e quatro Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.461,54** (dois mil, quatrocentos e sessenta e um Reais e cinquenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.470,59** (um mil, quatrocentos e setenta Reais e cinquenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.962,34** (um mil, novecentos e sessenta e dois Reais e trinta e quatro centavos).

4.4 – 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.

4.5 – 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:

(955,00m ² de área construída x R\$ 1.962,34)
=
<u>R\$ 1.874.032,76</u>
(um milhão, oitocentos e setenta e quatro mil e trinta e dois Reais e setenta e seis centavos)
Julho de 2025

5 - 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\$ 1.962,34**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.874.032,76**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Calçada Bahia, nº 88 - Centro, Petrolina/PE, CEP: 56302-350.

Solicitante: Maria Arina de Alencar Tahim

Data Base: 15/07/2025

Processo: 0015489-97.2025.8.26.0100

Objeto de Estudo

Imóvel comercial na Rua Calçadão Bahia, nº 88, Centro de Petrolina/PE, funcionando como Escola Militar Preparatória, com área construída de 955m², composto por sala comercial, galeria, banheiro e dispensa.

O Imóvel está matriculado perante o 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE sob nº 3.105.

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 R\$ 1.923,09.

R\$ 955,00m² x R\$ 1.923,09/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.836.552,11


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 15/07/2025.

Solicitante do parecer técnico: Maria Arina de Alencar Tahim.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 3.105 - 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE

Descrição: Localizado na Rua Calçadão Bahia, nº 88, Centro de Petrolina/PE, o imóvel comercial, atualmente uma Escola Militar Preparatória, possui 955m² de área construída, incluindo uma sala comercial, galeria, banheiro e dispensa.

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.

APAGAR.

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\$ 1.817.811,78** para **Julho/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0015489-97.2025.8.26.0100.

Solicitante: Maria Arina de Alencar Tahim.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 1.930.253,75

Isabella Bueno De Sousa
CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	15/07/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Calçada Bahia, nº 88 - Centro, Petrolina/PE, CEP: 56302-350.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Situado na Rua Calçadão Bahia, nº 88, Centro de Petrolina/PE, este imóvel comercial, que opera como Escola Militar Preparatória, conta com 955m² de área construída, dispondo de sala comercial, galeria com banheiro e dispensa.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 3.105 do 1ª Serventia Registral de Petrolina/PE.
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\$ 2.021,21.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.021,21 x R\$ 955,00m² = R\$ 1.930.253,75