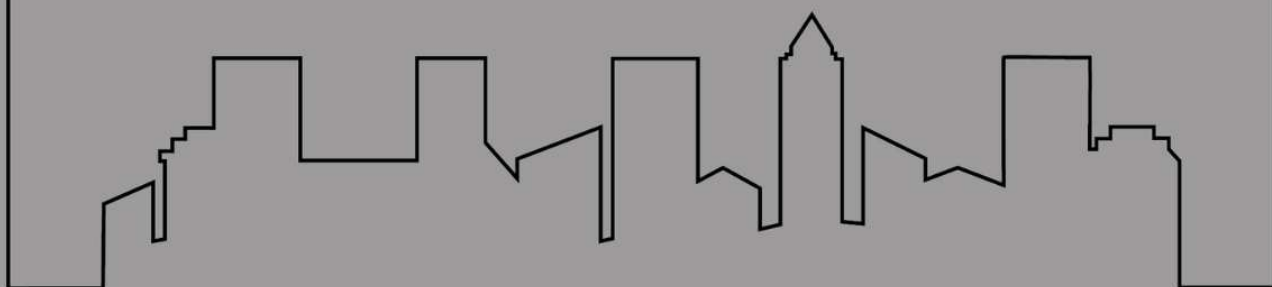


Preço Médio de Mercado.

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 2025)	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: 04/06/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 108.814 – Registro de Imóveis de São Vicente/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0001341-23.2021.8.26.0100, em trâmite perante a 14ª 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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

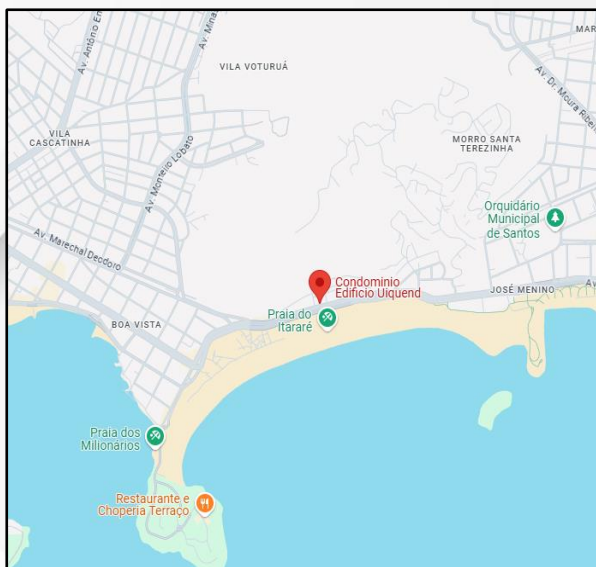
Localização: Avenida Manoel da Nóbrega, nº 1182 - Apartamento 911 - Edifício Uiquend - Itararé, São Vicente/SP, CEP: 11320-220.

Dados de Registro: Matrícula nº 108.814 - Registro de Imóveis de São Vicente/SP – Inscrição Municipal: 17-00098-0029-00022-468 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 22,02m² de área privativa.

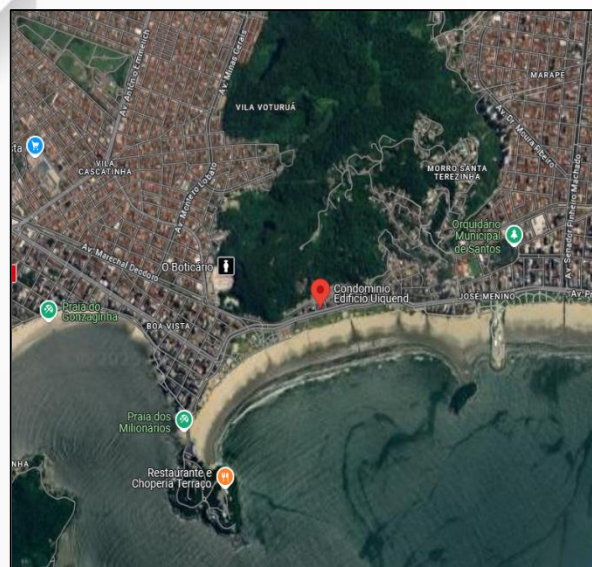
Descrição do bem: O Apartamento nº 911, localizado no 9º andar do Edifício Uiquend, situado à Avenida Manoel da Nobrega, 1182, em São Vicente, contendo: vestibulo, quarto, kitchenet e banheiro com 22,02m² de área privativa.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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 calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 147880/2025

Certificamos que, ao imóvel situado na **CLAUDIO LUIZ DA COSTA, RUA DR., 22 - APTO 0911 - ITARARE**, sob Inscrição Cadastral de nº **17-00098-0029-00022-468**, é atribuído para o exercício de **2025** o Valor Venal de **R\$ 39.605,27 (Trinta e Nove Mil, Seiscentos e Cinco Reais e Vinte e Sete Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em **03/06/2025** às **17:48:18h** (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: **192.168.7.1 / 200.168.234.42**
Código de Controle da Certidão: **0C74.2775.CF3D0**

Validade: **Vitalícia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço
<http://www.saovicente.sp.gov.br>.

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

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

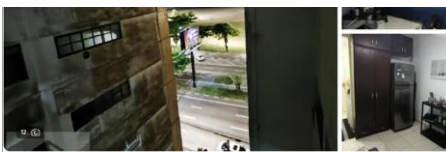


Apartamento - 17m² - 1 quarto
Venda R\$ 80.000
 IPTU R\$ 53

Conheça a vizinhança do imóvel
 Endereço ocultado

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-17-m-por-r\\$-3005058579.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-17-m-por-r$-3005058579.html)

Elemento comparativo nº 2



Apartamento - 20m²
Venda R\$ 115.000
 IPTU R\$ 70

Av. Manoel da Nobrega, Itararé, São Vicente

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kit-mobiliado-av-da-praia-itarare-sao-vicente-sp-3009835904.html>

Elemento comparativo nº 3



Apartamento - 27m² - 1 quarto
Venda R\$ 116.000
 IPTU R\$ 84

Conheça a vizinhança do imóvel
 Endereço ocultado

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-27-m-por-r\\$-3005058802.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-27-m-por-r$-3005058802.html)

Elemento comparativo nº 4



Apartamento - 17m² - 1 quarto
Venda R\$ 120.000

Conheça a vizinhança do imóvel
 Endereço ocultado

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-17-m-por-r\\$-120.000-3005057917.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-17-m-por-r$-120.000-3005057917.html)

Elemento comparativo nº 5



Pires Nicoletti
 CONSULTORIA DE IMOVEIS

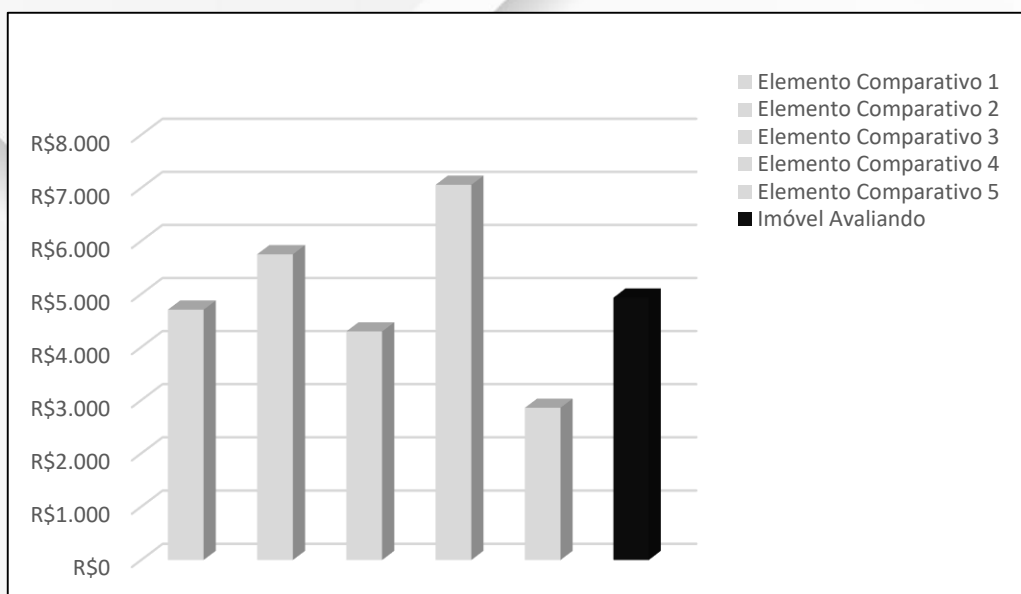
Apartamento - 42m² - 1 quarto - 1 vaga
Venda R\$ 120.000

Conheça a vizinhança do imóvel
 Endereço ocultado

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-42-m-por-r\\$-3005058867.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/kitnet-com-1-dormitorio-a-venda-42-m-por-r$-3005058867.html)

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\$ 4.705,88** (quatro mil, setecentos e cinco Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.750,00** (cinco mil, setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.296,30** (quatro mil, duzentos e noventa e seis Reais e trinta centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 7.058,82** (sete mil e cinquenta e oito Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.857,14** (dois mil, oitocentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.933,63** (quatro mil, novecentos e trinta e três Reais e sessenta e três 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:

(22,02m² de área privativa x R\$ 4.933,63)
=
<u>R\$ 108.638,51</u>
(cento e oito mil, seiscentos e trinta e oito Reais e cinquenta e um centavos)
Junho 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\$ 4.933,63**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 108.638,51**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Manoel da Nóbrega, nº 1182 - Apartamento 911 - Edifício Uiquend - Itararé, São Vicente/SP, CEP: 11320-220.

Solicitante: Espólio de Orlando Colonese

CPF/CNPJ: 265.088.288-35

Endereço: Rua Macaia Mirim, nº 89 – Apto 183, São Paulo/SP – CEP: 02013-080

Data Base: 04/06/2025

Processo: 0001341-23.2021.8.26.0100

Objeto de Estudo

Imóvel nº 911, localizado no nono andar do Edifício Uiquend, na Av. Manoel da Nóbrega, 1182, em São Vicente, incluindo vestíbulo, quarto, kitchenette e banheiro, com 22,02 metros quadrados de área privativa.

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis de São Vicente/SP sob nº 108814.

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 4.834,96.

22,02m² x R\$ 4.834,96/m²

Valor da Avaliação

R\$ 106.465,74

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 04/06/2025.

Solicitante do parecer técnico: Espólio de Orlando Colonese.

Inscrito no CNPJ/CPF: 265.088.288-35.

Estabelecido: Rua Macaia Mirim, nº 89 – Apto 183, São Paulo/SP – CEP: 02013-080.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 108814 - Registro de Imóveis de São Vicente/SP

Descrição: Apartamento nº 911, situado no 9º andar do Edifício Uiquend, na Avenida Manoel da Nóbrega, 1182, São Vicente, composto por vestíbulo, quarto, kitchenette e banheiro, com área privativa de 22,02 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.

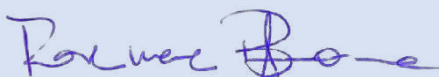
DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão de Valor Venal.

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\$ 105.379,36** para **Junho/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 0001341-23.2021.8.26.0100.

Solicitante: Espólio de Orlando Colonese.

CPF/CNPJ: 265.088.288-35.

Endereço: Rua Macaia Mirim, nº 89 – Apto 183, São Paulo/SP – CEP: 02013-080.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 111.897,67



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	04/06/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Manoel da Nóbrega, nº 1182 - Apartamento 911 - Edifício Uiquend - Itararé, São Vicente/SP, CEP: 11320-220.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Apartamento nº 911, no 9º andar do Edifício Uiquend, situado na Avenida Manoel da Nóbrega, 1182, São Vicente, com vestíbulo, quarto, kitchenette e banheiro, totalizando 22,02 m² de área privativa.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 108.814 do Registro de Imóveis de São Vicente/SP.
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\$ 5.081,64.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 5.081,64 \times 22,02m^2 = R\$ 111.897,67$