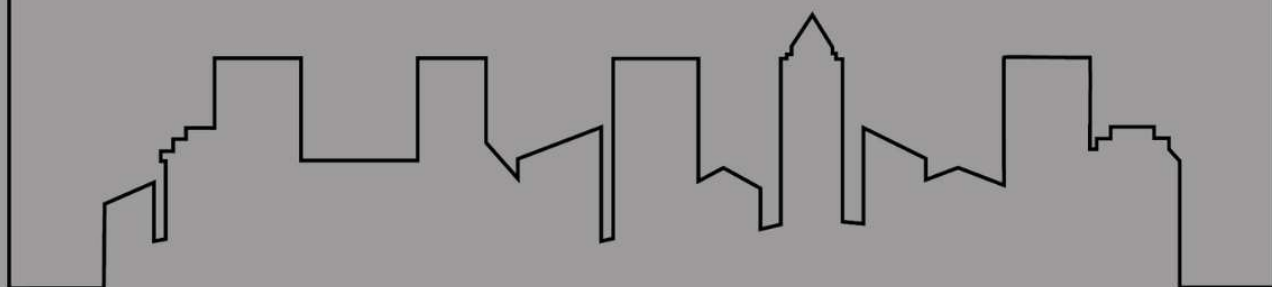


Preço Médio de Mercado.

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 2023)	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: 20/10/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 34.697 – 2º do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007556-08.2015.8.26.0003, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional III - Jabaquara.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

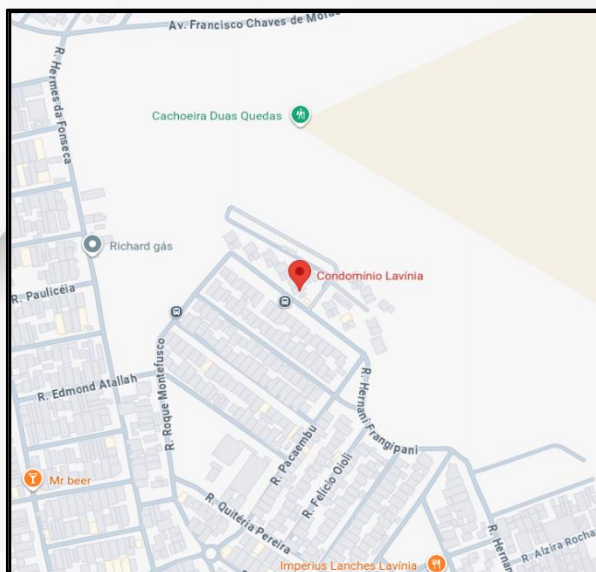
Localização: Rua Anna Aparecida Nicolella Marques, 350, Bloco 2 - Apartamento 213 - Condomínio Residencial Lavínia, Jardim Lavínia, Marília/SP, CEP 17511-901.

Dados de Registro: Matrícula nº 34.697 - 2º do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP – Inscrição Municipal: 8893500 – De acordo com Matrícula imobiliária, o imóvel possui 45.48 m² de área Privativa.

Descrição do bem: Unidade residencial nº 213, situada no bloco 2, primeiro pavimento do Condomínio Lavínia. O imóvel localiza-se na Rua Anna Aparecida Nicolella Marques, nº 350, e é composto por sala, dois dormitórios, cozinha e banheiro. Possui área privativa de 45,48625m², área comum equivalente a 3,3975m² e área total de 48,88375m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



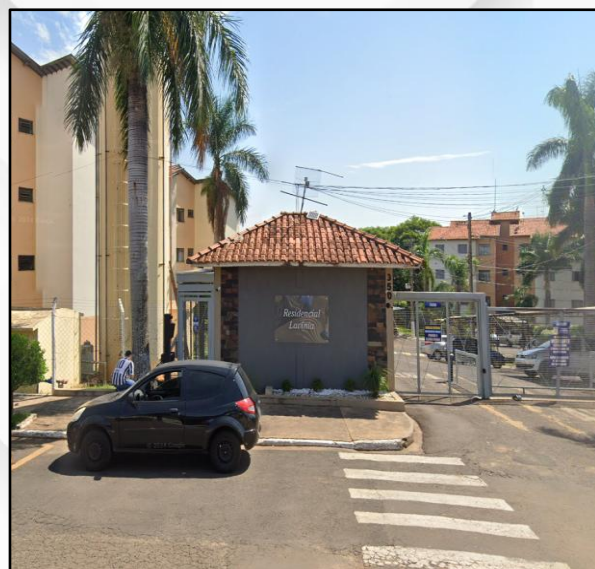
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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

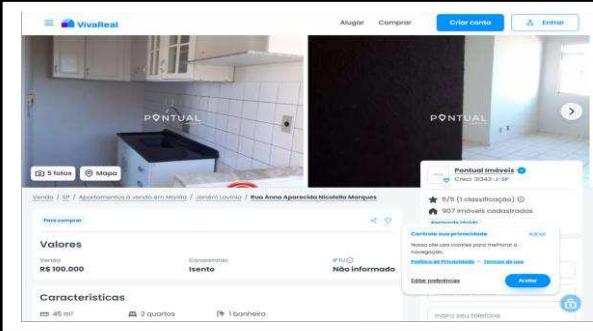
4.1 – Metodologia

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.

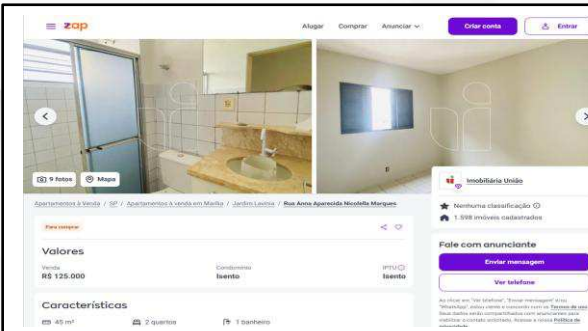
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



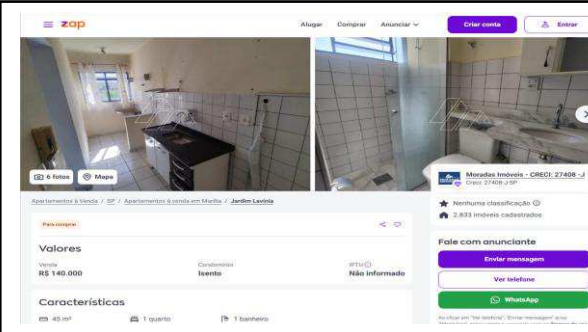
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-lavinia-bairros-marilia-com-garagem-45m2-venda-RS100000-id-7837617843/?source=ranking%2Crn>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-jardim-lavinia-marilia-sp-45m2-id-7825626489/?source=ranking%2Crn>

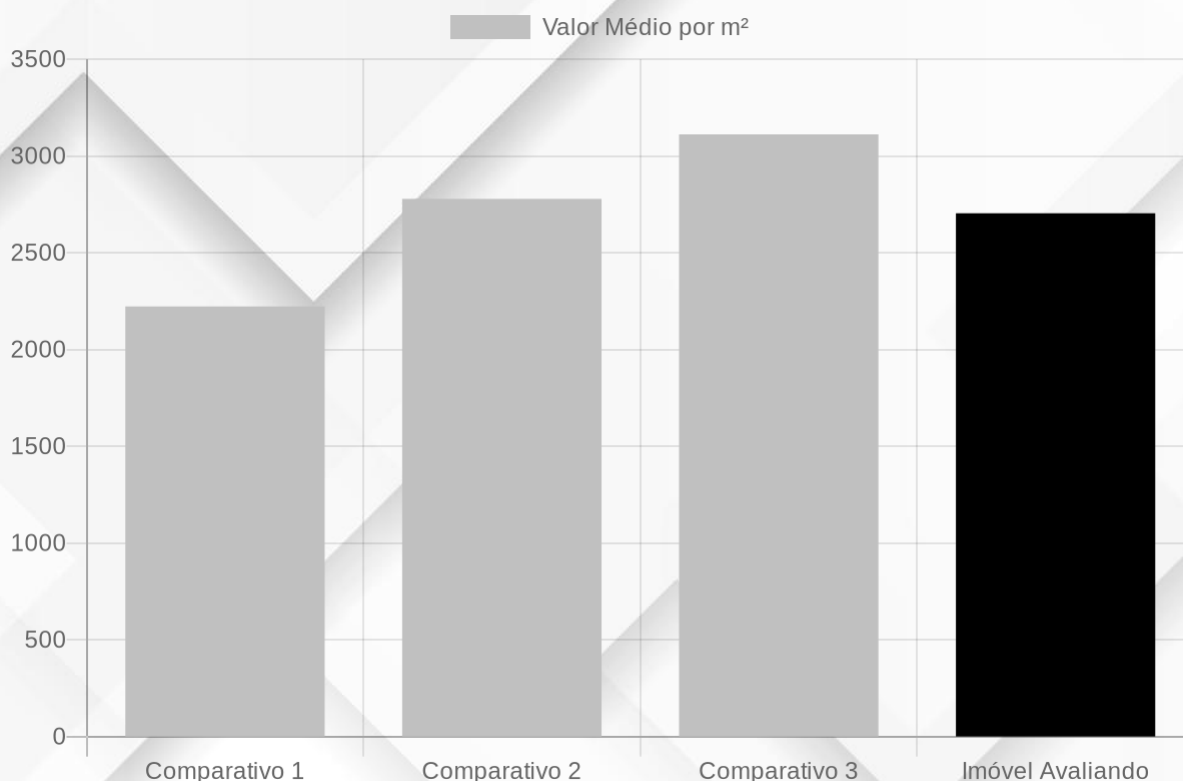
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-com-cozinha-jardim-lavinia-marilia-sp-45m2-id-7829273521/?source=ranking%2Crn>

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\$ 2.222,22** (dois mil duzentos e vinte e dois Reais e vinte e dois Centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.777,78** (dois mil setecentos e setenta e sete Reais e setenta e sete Centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.111,11** (três mil cento e onze Reais e onze Centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$/m² 2.703,70** (dois mil setecentos e três Reais e setenta 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:

(45.48m² de área Privativa x R\$/m² 2.703,70)
=
<u>R\$ 122.964,44</u>
(cento e vinte e dois mil novecentos e sessenta e quatro Reais e quarenta e quatro Centavos)
Outubro 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\$/m² 2.703,70**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 122.964,44**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Anna Aparecida Nicolella Marques, 350, Bloco 2 - Apartamento 213 - Condomínio Residencial Lavínia, Jardim Lavínia, Marília/SP, CEP 17511-901.

Solicitante: Hospital São Camilo - Ipiranga

CPF/CNPJ: 60.975.737/0051-10

Endereço: Rua Pouso Alegre, 01, Vila Monumento, São Paulo/SP, CEP 04261030

Data Base: 20/10/2025

Processo: 1007556-08.2015.8.26.0003

Objeto de Estudo

A unidade 213 está situada no bloco 2, andar térreo elevado, pertencente ao Condomínio Lavínia, na Rua Anna Aparecida Nicolella Marques, nº 350. O apartamento dispõe de sala, dois dormitórios, cozinha e banheiro, com metragem privativa de 45,48625m², área comum de 3,3975m² e somando 48,88375m² no total.

O Imóvel está matriculado perante o 2º do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP sob nº 34.697.

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 2.649,63.

45.48m² x R\$ 2.649,63/m²

Valor da Avaliação

R\$ 120.505,16


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 20/10/2025.

Solicitante do parecer técnico: Hospital São Camilo - Ipiranga.

Inscrito no CNPJ/CPF: 60.975.737/0051-10.

Estabelecido: Rua Pouso Alegre, 01, Vila Monumento, São Paulo/SP, CEP 04261030.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 34.697 - 2º do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP

Descrição: Apartamento identificado sob o nº 213, integrante do bloco 2, localizado no primeiro andar do Condomínio Residencial Lavínia, à Rua Anna Aparecida Nicolella Marques, nº 350. A unidade é formada por sala, dois quartos, cozinha e um banheiro, apresentando área privativa de 45,48625m², área comum de 3,3975m² e totalizando 48,88375m².

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.

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\$ 119.275,51** para **Outubro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

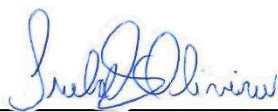
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007556-08.2015.8.26.0003.
- **Solicitante:** Hospital São Camilo - Ipiranga.
- **CPF/CNPJ:** 60.975.737/0051-10.
- **Endereço:** Rua Pouso Alegre, 01, Vila Monumento, São Paulo/SP, CEP 04261030.

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 126.653,38



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	20/10/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Anna Aparecida Nicolella Marques, 350, Bloco 2 - Apartamento 213 - Condomínio Residencial Lavínia, Jardim Lavínia, Marília/SP, CEP 17511-901
Descrição do Imóvel	Imóvel designado como apartamento nº 213, inserido no bloco 2, pavimento um, do Condomínio Residencial Lavínia. Localizado na Rua Anna Aparecida Nicolella Marques, nº 350, é composto por sala, dois dormitórios, cozinha e banheiro. Possui área exclusiva de 45,48625m ² , área de uso comum de 3,3975m ² e área global correspondente a 48,88375m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 34.697 do 2º do Cartório de Registro de Imóveis de Marília/SP
Mercado	De acordo com a especialização do 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\$ 2.784,81
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.784,81 x 45.48m ² = R\$ 126.653,38