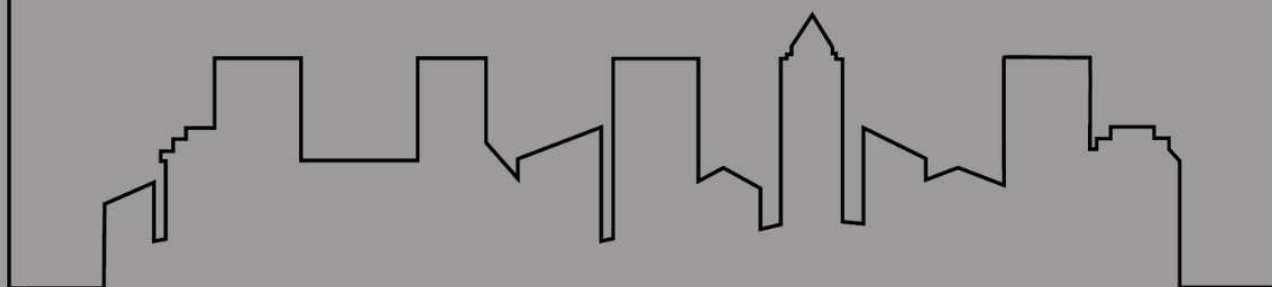


Preço Médio de Mercado.

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: 12/11/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 39.394 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém, fração ideal de 16,66% penhorado nos autos do Processo nº 0054594-52.2023.8.26.0100, em trâmite perante a 2ª 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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

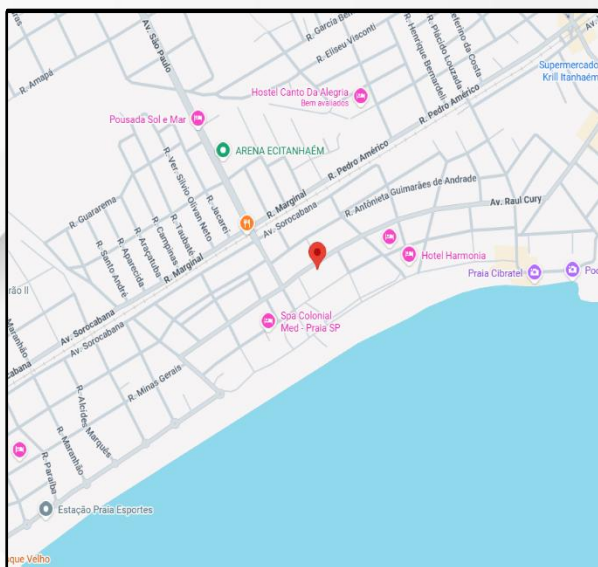
Localização: Avenida Raul Cury, 791 - Cibratel I, Itanhaém - SP, 11740-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 39.394 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém– De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 137,96m² de área construída.

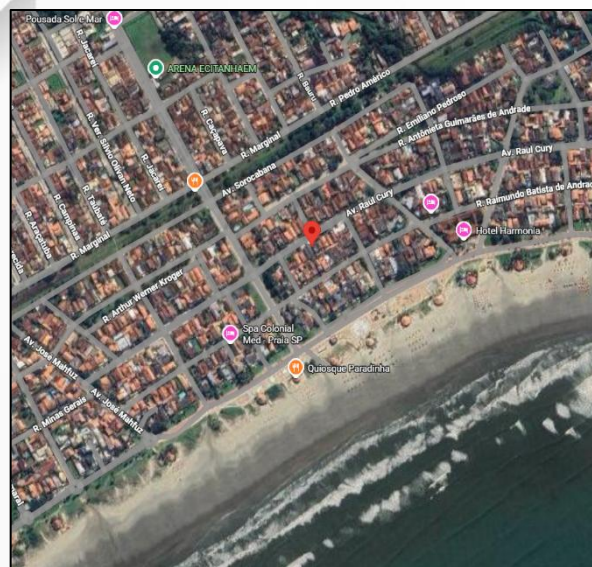
Descrição do bem: Unidade habitacional implantada em lote de 300m², com edificação correspondente a 137,96m² de construção. Localizada na Avenida Raul Cury, nº 791 – Cibratel I, município de Itanhaém, estado de São Paulo, CEP 11740-000.

3 – Detalhamento Regional

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



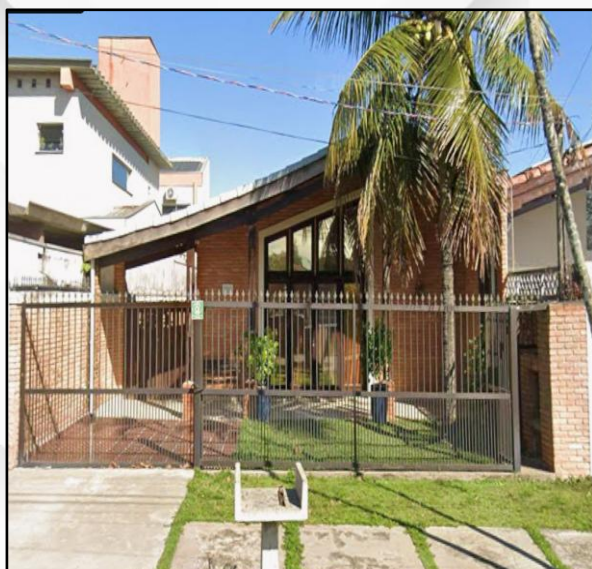
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

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:



CERTIDÃO DE VALOR VENAL

Nº 235223 / 2025

EXERCÍCIO: 2025

Certificamos, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:

Imóvel: 8641 **Inscrição Cadastral:** 016.009.017.0000.010578

Endereço: AVENIDA RAUL CURY 791 **Complemento:**

Andar: Apto: **Edifício:** Fração Ideal: 1.0000

Loteamento: JARDIM ITANHAÉM

Quadra: 009 **Lote:** 017 **Zona:** Zona 1 Praia até Ferrovia **Inscr. Ant.:** 009 017

Proprietário: AMAURY ARRUDA MENDES

Compromissário:

Área do Terreno: 300.0000

Área Edificada: 137.9600

Valor Venal Territorial: 74.797,35 (Setenta e quatro mil setecentos e noventa e sete reais e trinta e cinco centavos)

Valor Venal Predial: 87.707,32 (Oitenta e sete mil setecentos e sete reais e trinta e dois centavos)

Valor Venal do Imóvel: 162.504,67 (Cento e sessenta e dois mil quinhentos e quatro reais e sessenta e sete centavos)

ITANHAÉM, 12 de Novembro de 2025

A VALIDADE DESTA CERTIDÃO APLICA-SE AO EXERCÍCIO CORRENTE

5 – Precificação

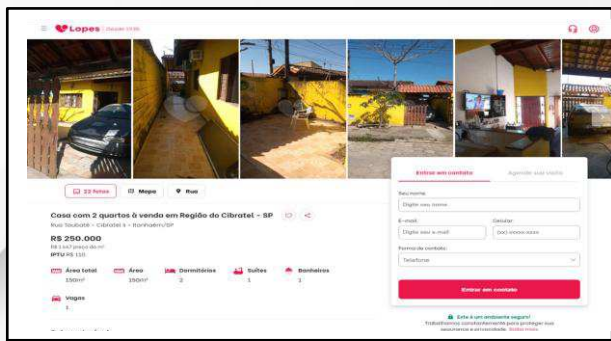
5.1 – Metodologia

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.

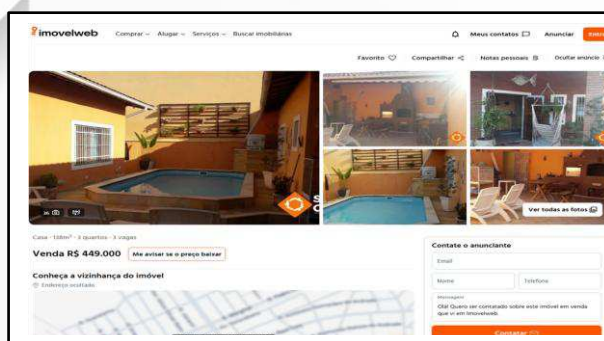
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



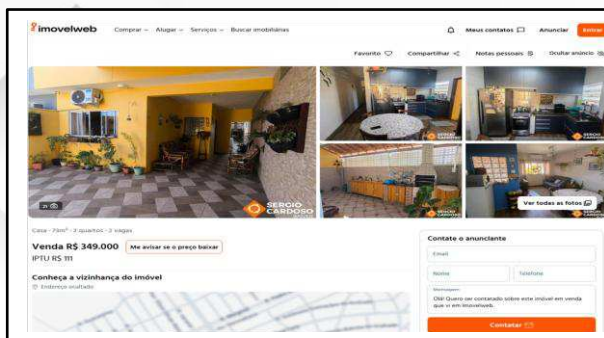
<https://www.lopes.com.br/imovel/REO745638/venda-casa-2-quartos-itanhaem-regiao-do-cibratel?listFrom=busca&listPosition=1>

Elemento comparativo nº 2



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/otima-3-quartos-1-suite-piscina-e-churrasqueira-450m-2991869138.html?n_src=Listado&n_exp=personalized-sorting-original-

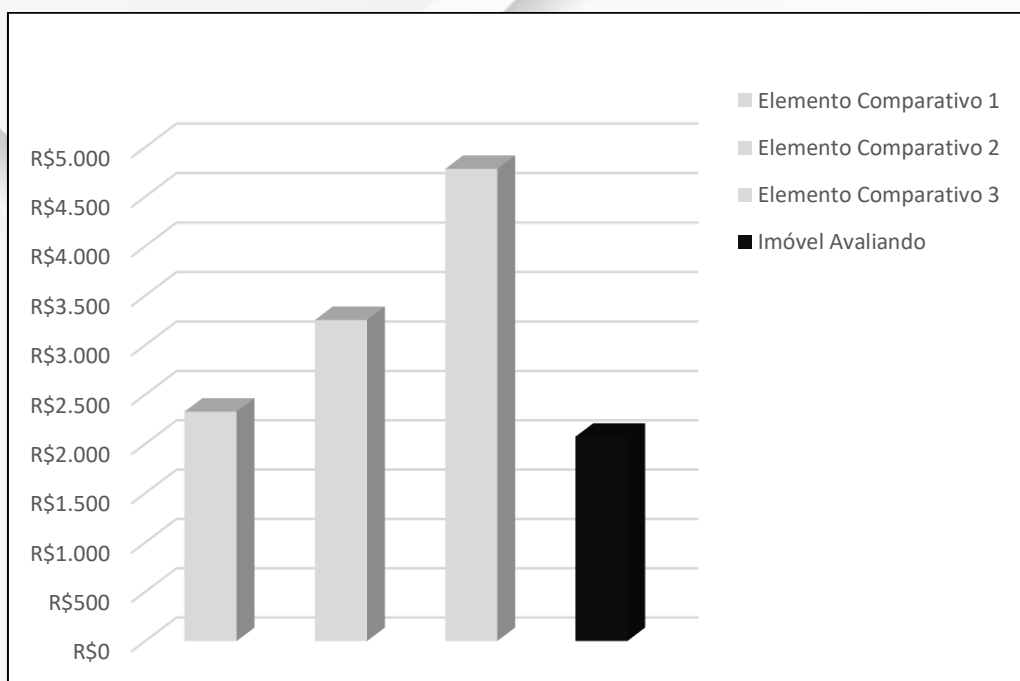
Elemento comparativo nº 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-2-quartos-otimo-acabamento- apenas-450m-mar-3017109657.html?n_src=Listado&n_exp=personalized-sorting-original-

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\$ 2.326,67** (dois mil trezentos e vinte e seis reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.253,62** (três mil duzentos e cinquenta e três reais e sessenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.780,82** (quatro mil setecentos e oitenta reais e oitenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.072,22** (dois mil setenta e dois reais e vinte e dois 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:

(137,96m² de área construída x R\$ 2.072,22)
=
<u>R\$ 285.883,80</u>
(duzentos e oitenta e cinco mil oitocentos e oitenta e três reais e oitenta centavos)
Novembro 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\$ 2.072,22**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 285.883,80**.

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