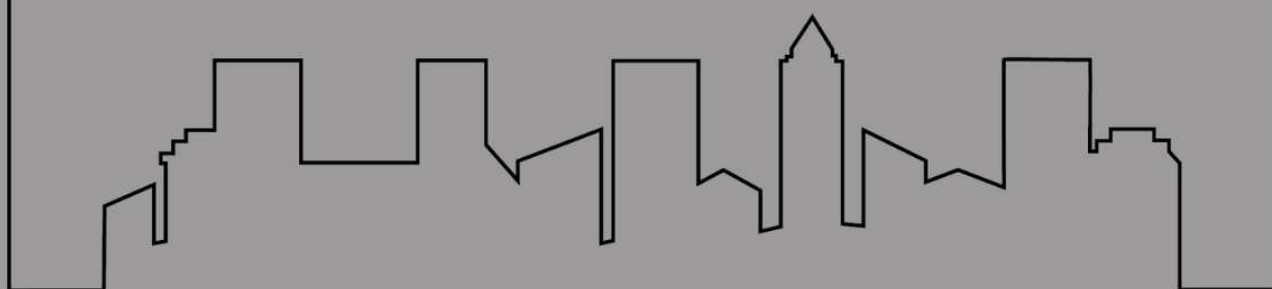


Preço Médio de Mercado.

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	6
5.5 – Valor do Imóvel.....	6
6 - Considerações finais	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 23/01/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 85.220 – 2º Cartorio de Registro de Imóveis de Jundiaí, penhorado nos autos do Processo nº 0001073-55.2020.8.26.0115, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Campo Limpo Paulista.

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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

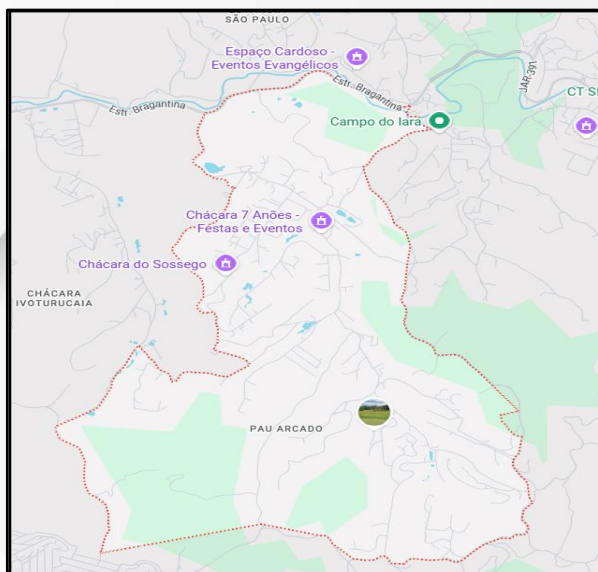
Localização: Rua Araucárias nº 335 - Loteamento Champs Prives - Pau Arcado, Campo Limpo Paulista/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 85.220 - 2º Cartorio de Registro de Imóveis de Jundiaí– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 1071,00m² de área total.

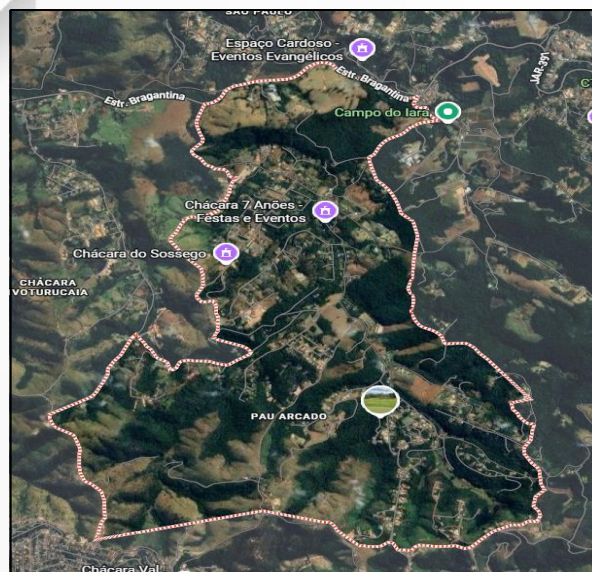
Descrição do bem: Lote de terreno urbano localizado na Rua Araucárias, nº 335, no loteamento Champs Prives, em Pau Arcado, Campo Limpo Paulista/SP. A área total do terreno é de 1.071,00 m².

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

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Boletim de informação cadastral, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA DE CAMPO LIMPO PAULISTA Av. Adherbal da Costa Moreira, 255 – Jardim América Campo Limpo Paulista-SP – CEP 13231-901 Tel.: (11) 4039-8300	
Boletim de informação Cadastral	
Inscrição Imobiliária: 002303 382 001	
Endereço do Imóvel: 834 ALM DAS ARAUCARIAS 0 Apto.0 BL.0 CHAMPS PRIVES Quadra: Lote: 335 CEP 13234693	
Valor Venal Terreno.....	32.162,13
Valor Venal Construção....	,00
Valor Venal Imóvel.....	32.162,13
Área do Terreno.....	1071,00
Frente Principal.....	21,00
Número Cadastro.....	15984-0
Fração Ideal.....	1,0000
Inscrição Antiga.....	02303382001
Endereço de Entrega..... AVN PROFESSORA ILDA KOLB 225 JARDIM DAS LARANJEIRAS APTO 173/174 BL. 04 2508900 São Paulo SP	
Área Unidade.....	0,00
Área Dependente.....	0,00
Área Construída Tributada:	0,00
Nome do Proprietário..... RUBENS DA SILVA MAGALHAES JUNIOR	
CO-PROPRIETARIOS NOME..... ROSANA DE ALMEIDA MAGALHAES ENDEREÇO: AVN PROFESSORA ILDA KOLB, 225 JARDIM DAS LARANJEIRAS São Paulo SP	
OUTROS RESPONSÁVEIS	
Data de Emissão: 22/01/2026	

5 – Precificação

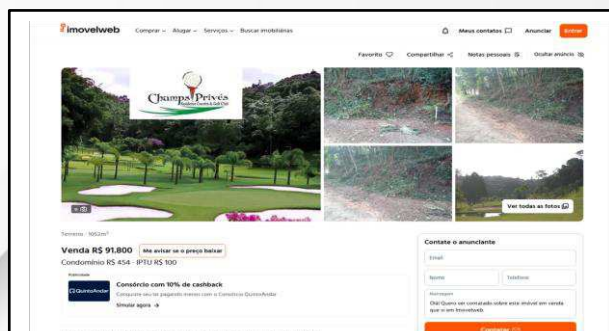
5.1 – Metodologia

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.

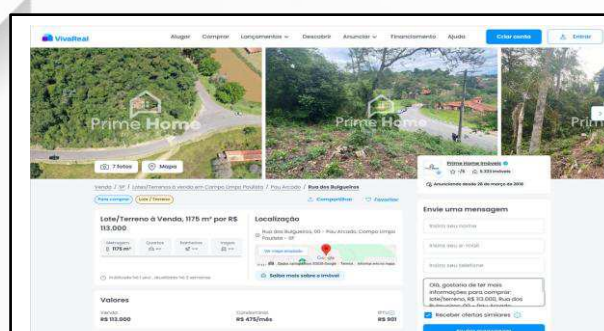
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



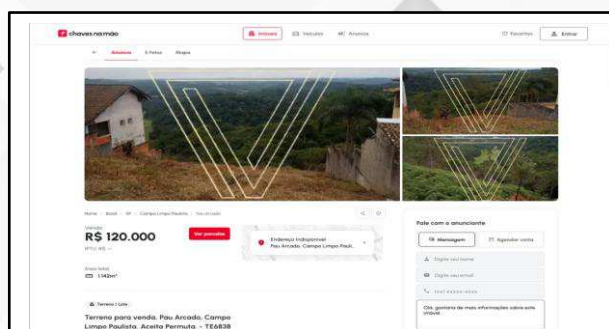
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-1052-m-condominio-fechado-3018008559.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pg=7

Elemento comparativo nº 2



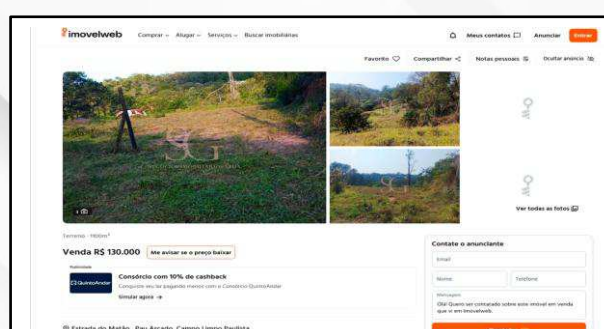
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-pau-arcado-bairros-campo-limpo-paulista-1175m2-venda-RS113000-id-2714166767/?source=ranking%2Ccp>

Elemento comparativo nº 3



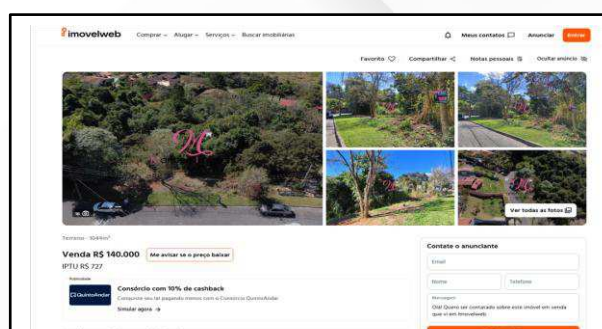
<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-campo-limpo-paulista-pau-arcado-1142m2-RS120000/id-28163681/>

Elemento comparativo nº 4



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-pau-arcado-em-campo-limpo-paulista-3002681463.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-personalized-NA&n_pg=1&n_pg=11

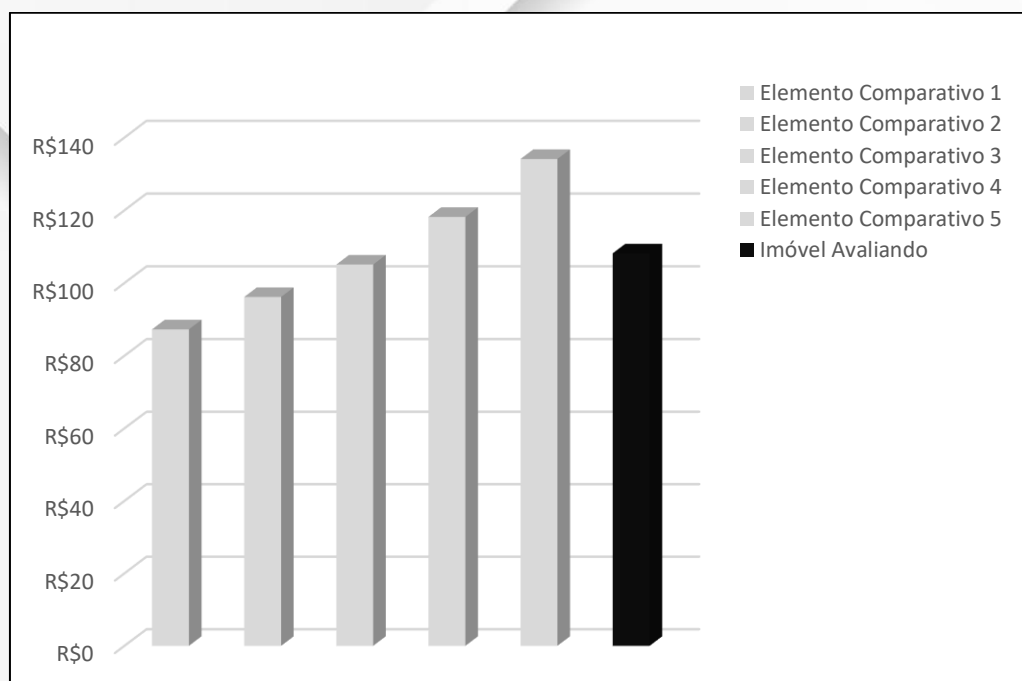
Elemento comparativo nº 5



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-loteamento-champs-prives-campo-limpo-2983665310.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pg=6

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\$ 87,26** (oitenta e sete Reais e vinte e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 96,17** (noventa e seis Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 105,08** (cento e cinco Reais e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 118,18** (cento e dezoito Reais e dezoito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 134,10** (cento e trinta e quatro Reais e dez centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 108,16** (cento e oito Reais e dezesseis 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:

(1071,00m² de área total x R\$ 108,16) = <u>R\$ 115.837,82</u> (cento e quinze mil, oitocentos e trinta e sete Reais e oitenta e dois centavos) Janeiro de 2026
--

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\$ 108,16**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 115.837,82**.

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