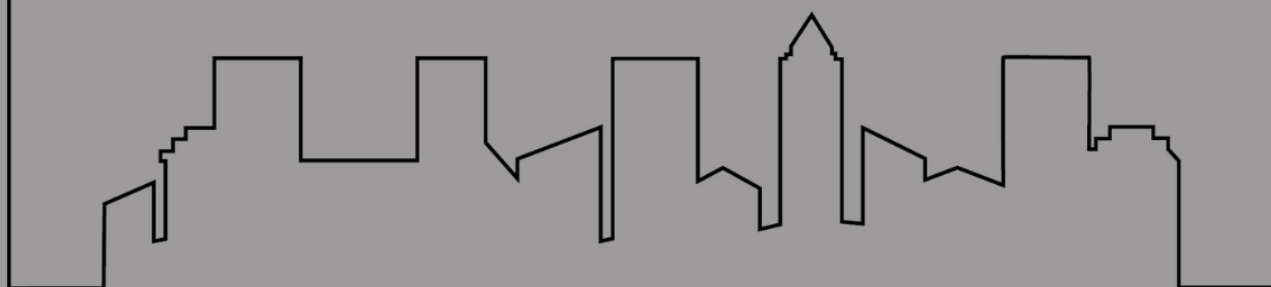


Preço Médio de Mercado.

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.....	4
4.3 – Método Denotativo Geométrico	5
4.4 – Fator de Homogeneização	5
4.5 – Valor do Imóvel	6
5 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 30/03/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 68334 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia, penhorado nos autos do Processo nº 0001703-51.2023.8.26.0004, em trâmite perante a 2ª Vara de Falência - 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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

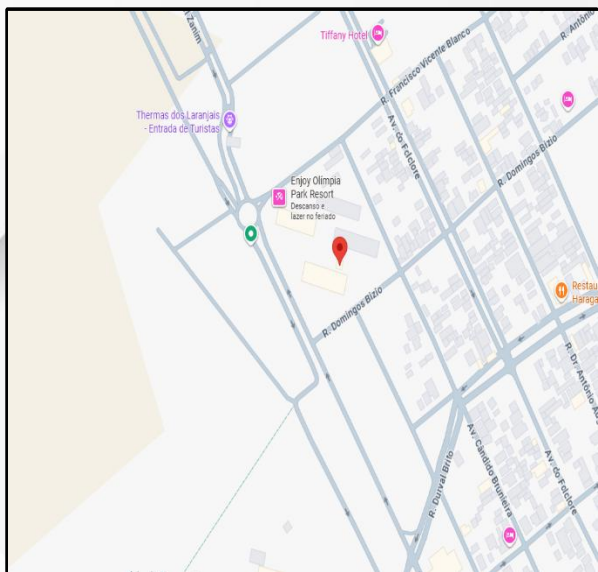
Localização: Avenida Aurora Forti Neves, 1030 - Apartamento 102 - Cota 02 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 68334 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 63,59m² de área privativa.

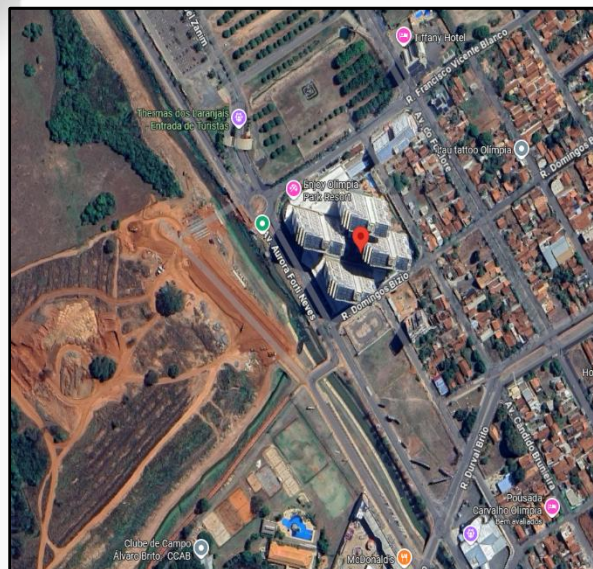
Descrição do bem: Participação ideal equivalente a 1/13 do todo, identificada como cota nº 2, referente à unidade comercial nº 102, situada no terceiro nível (primeiro andar) da torre C do empreendimento Olímpia Park Resort, localizado na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, bairro Jardim Santa Efigênia, em Olímpia/SP. O imóvel é composto por ambiente integrado de estar e preparo de refeições, sacada, dormitório e sanitário, possuindo 63,59m² de área exclusiva, 39,35m² de área compartilhada, totalizando 102,94m².

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 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 – 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://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-4519100001-1-cota-de-28-dias-olimpia-park-resort-cota-ja-quitada-JM#polycard_client=search-deck&search_layout=grid&position=7&type=item&t

Elemento comparativo nº 2



https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/vendo-cota-apartamento-olimpia-park-resort-1465897475?lis=listing_1001

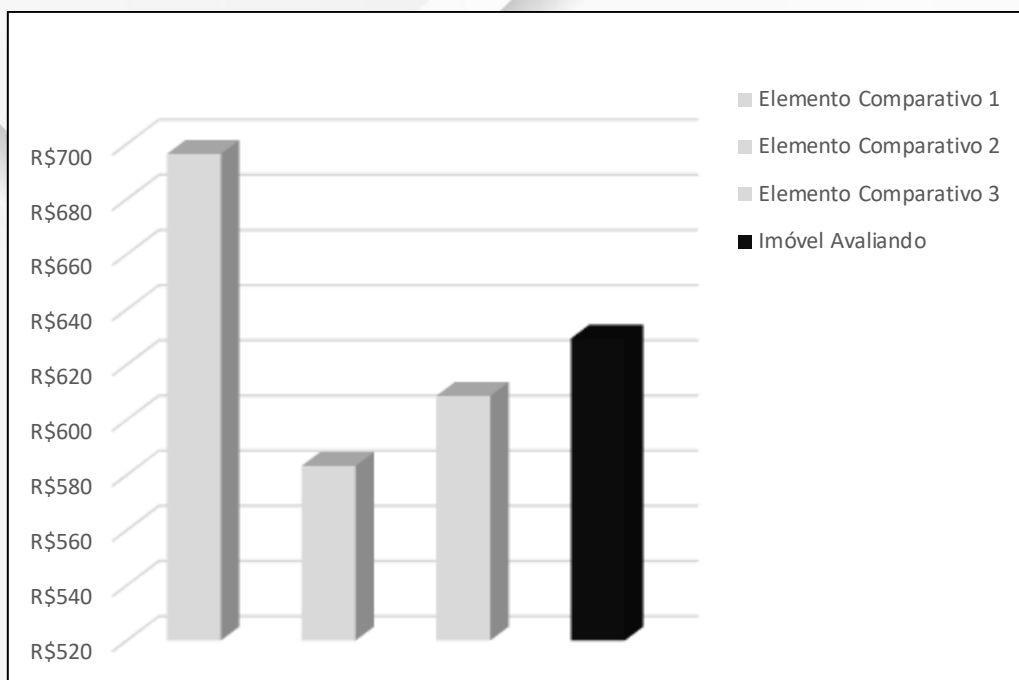
Elemento comparativo nº 3



https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/imoveis/olimpia-park-resort-enjoy-cota-quitada-28-dias-no-ano-1347664356?lis=listing_1001

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\$ 696,41** (Seiscentos e noventa e seis reais e quarenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 583,33** (Quinhentos e oitenta e três reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 608,70** (Seiscentos e oito reais e setenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 629,48** (Seiscentos e vinte e nove reais e quarenta e oito 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 seugrau 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:

(63,59m² de área privativa x R\$ 629,48)
=
<u>R\$ 40.028,63</u>
(Quarenta mil e vinte e oito reais e sessenta e três centavos.)
Março de 2026

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\$ 629,48**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 40.028,63**.

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 Aurora Forti Neves, 1030 - Apartamento 102 - Cota 02 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP.

Solicitante: Guilherme Pescarollo Filho

Endereço: Rua Pedro de Mello Souza, 343

Data Base: 30/03/2026

Processo: 0001703-51.2023.8.26.0004

Objeto de Estudo

Fração correspondente a um treze avos do imóvel, identificada como cota nº 2, relativa ao apartamento comercial nº 102, localizado no terceiro andar (primeiro andar) da torre C do Olímpia Park Resort, situado na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, no bairro Jardim Santa Efigênia, em Olímpia/SP. A unidade possui sala integrada à cozinha, sacada, quarto e banheiro, com área exclusiva de 63,59m² e área comum de 39,35m², perfazendo área total de 102,94m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia sob nº 68334.

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 616,89.

63,59m² x R\$ 616,89/m²

Valor da Avaliação

R\$ 39.228,05


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 30/03/2026

Solicitante do parecer técnico:Guilherme Pescarollo Filho

Estabelecido: Rua Pedro de Mello Souza, 343

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 68334 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia

Descrição: Quota ideal de 1/13, correspondente à fração denominada cota 2, vinculada à unidade nº 102, posicionada no 3º pavimento (equivalente ao 1º andar) da torre C do Condomínio Olímpia Park Resort, situado na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, Jardim Santa Efigênia, município de Olímpia/SP. A unidade dispõe de espaço integrado entre sala e cozinha, varanda, um dormitório e um banheiro, com metragem de 63,59m² de área privativa, acrescida de 39,35m² de uso comum, somando 102,94m².

- **Análise Utilizada**

Para a elaboração do presente parecer opinativo, foram conduzidas atividades sistemáticas de identificação, levantamento, tratamento, análise e interpretação de dados referentes ao mercado imobiliário, com o objetivo de embasar tecnicamente as conclusões aqui apresentadas.

- **Documentos Utilizados**

Certidão de Matrícula.

- **Considerações Finais sobre o Imóvel**

Com fundamento em pesquisas mercadológicas realizadas, na análise das características e atributos identificados na documentação do imóvel em questão, bem como considerando as tendências atuais do mercado imobiliário, conclui-se que o valor médio estimado do bem, conforme este parecer técnico de avaliação mercadológica, é de **R\$ 38.827,77** referente ao mês de **Março de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP N°314233-F



Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0001703-51.2023.8.26.0004
- **Solicitante:** Guilherme Pescarollo Filho
- **Endereço:** Rua Pedro de Mello Souza, 343

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 41.229,49



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	30/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Aurora Forti Neves, 1030 - Apartamento 102 - Cota 02 - Olímpia Park Resort - Olímpia/SP
Descrição do Imóvel	Parte ideal equivalente a 1/13, designada como cota 2, referente à unidade comercial nº 102, situada no 3º pavimento (1º andar) da torre C do Condomínio Olímpia Park Resort, localizado na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, Jardim Santa Efigênia, Olímpia/SP. O imóvel conta com ambiente conjugado de sala e cozinha, varanda, um dormitório e banheiro, apresentando 63,59m ² de área de uso exclusivo, 39,35m ² de área comum e total de 102,94m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 68334 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia
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\$ 648,36
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 648,36 x 63,59m ² = R\$ 41.229,49