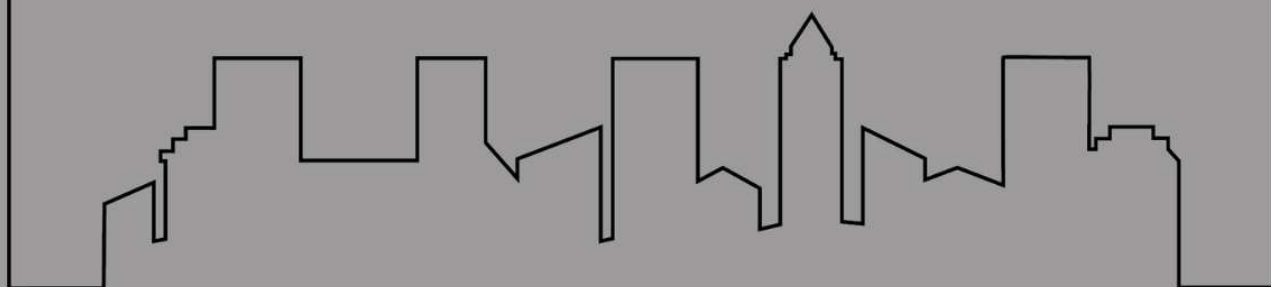


Preço Médio de Mercado.

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	5
5.5 – Valor do Imóvel.....	6
6 - Considerações finais	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 27/03/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 70.161 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0001630-69.2023.8.26.0266, em trâmite perante a 3ª Vara Cível - Foro de Itanhaém.

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

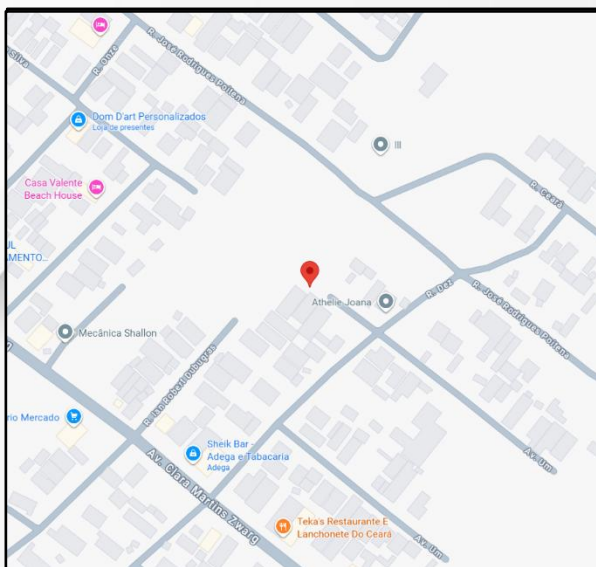
Localização: Rua 18, Lote 07, Quadra 25 - Jarbim Edel, Bopiranga - Itanhaem - SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 70.161 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP – De acordo com sua Ficha Cadastral, o imóvel possui 257,28m² de área construída.

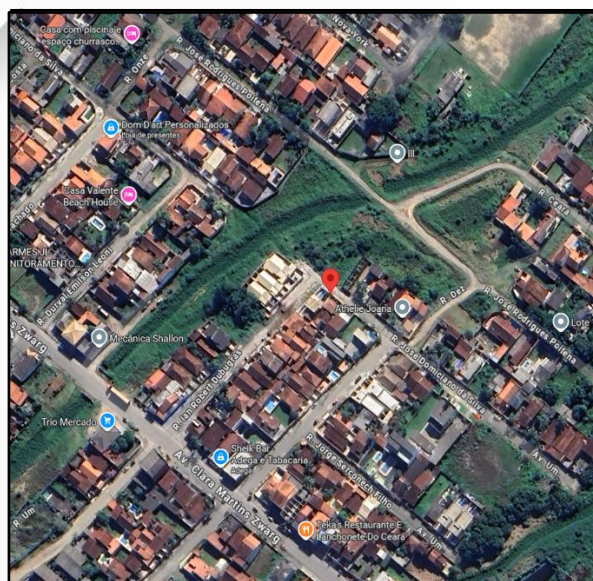
Descrição do bem: Residência posicionada na Rua 18, lote nº 7 da quadra 25, no bairro Jardim Edel, região de Bopiranga, município de Itanhaém/SP. Conta com edificação de 257,28 metros quadrados implantada em terreno com 296,40 metros quadrados.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)

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 Ficha Cadastral, o imóvel possui as seguintes características:

 PREFEITURA MUNICIPAL DE ITANHAEM SECRETARIA DA FAZENDA DEPARTAMENTO DA RECEITA FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL		ID: patricia.sribeiro 25/03/26 12:09 Exercício: 2026 Página: 1/1	
Registro Cadastral			
Nº CADASTRO 56814	INSCRIÇÃO CADASTRAL 047.025.007.0000.060344	ZONA Zona 2 Ferrovia	BAIRRO 47 BOPIRANGA
TRECHO Trecho 10	SETOR Setor 047	QUADRA 025	CATEGORIA Particular
SITUAÇÃO REGISTRO 1142 2025		HABITE-SE 20/03/2025	ÁREA HABITE-SE (M²) 0,0000
Contribuinte Principal			
240472 COOPERATIVA HABITACIONAL POLTI-COOP			
CPF/CNPJ 08.038.698/0001-46	RG/IE	O.E.	TEL RES. TEL COM.
Contribuintes(s)/Compromissário(s)			
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO			
TIPO			
CPF/CNPJ			
RG/IE			
O.E.			
Localização da Unidade Imobiliária			
LOGRADOURO 3.266 RUA 18	NÚMERO 01/03	CASA	LOTEAMENTO JARDIM EDEL
QUADRA 025	LOTE 007		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO
BLOCO	MATRICULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP 11749-548	
Lotes Anteriores			
Endereço de Entrega do Proprietário			
ENDEREÇO AVENIDA GONÇALO MONTEIRO, 674	BAIRRO CIBRATTEL II		
CIDADE ITANHAEM	CEP 11746-292	ANDAR	APARTAMENTO
BLOCO	COMPLEMENTO		
Outras Informações		Resumo Geral	
ISENÇÃO SEM ISENÇÃO	DI. Encerramento	ALÍQUOTA (%) 1,50	VALOR VENAL TOTAL 375.807,73
			TOTAL ÁREA EDIFICADA 257,2800
Terreno			
Testada Principal 11,6000	Testada Dois 0,0000	Testada p/Taxas 11,6000	ÁREA TERRENO 296,4000
FRACÃO IDEAL 1,0000		VALOR M2. TERRENO 46,51	VALOR VENAL DO TERRENO 14.076,81
Características do Terreno		Serviços e Equipamentos	
Forma do Lote: Situacao do Lote na Quadra: Benfeitoria: Topografia: Uso do Imóvel:	Regular Meio de Quadra Muro c/ Passeio Normal Edificado	Topografia da Rua --> Normal Pedologia --> Terreno Seco Acesso --> Direta Fundo Padrão --> Opção 1 Água no Logradouro Rede Eletrica	

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.chavesnação.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-bopiranga-260m2-R\\$260000/id-38300577/](https://www.chavesnação.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-bopiranga-260m2-R$260000/id-38300577/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-bopiranga-itanhaem-r\\$-280-mil-3023913750.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_p_a=1&n_pos=1](https://www.wimoveis.com.br/propriedades/casa-com-2-quartos-bopiranga-itanhaem-r$-280-mil-3023913750.html?n_src=Listado&n_pills=Quintal&n_p_a=1&n_pos=1)

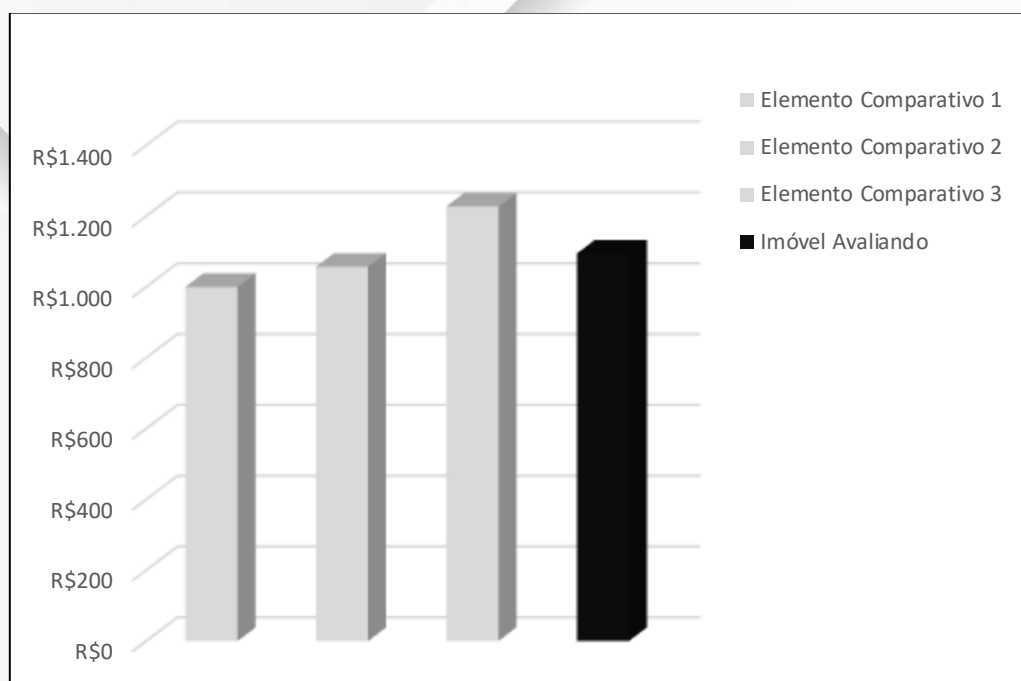
Elemento comparativo nº 3



[https://www.chavesnação.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-bopiranga-260m2-R\\$319000/id-30555344/](https://www.chavesnação.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-bopiranga-260m2-R$319000/id-30555344/)

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\$ 1.000,00** (um mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.056,60** (um mil e cinquenta e seis Reais e sessenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.226,92** (um mil, duzentos e vinte e seis Reais e noventa e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.094,51** (um mil e noventa e quatro Reais e cinquenta e um 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:

(257,28m² de área construída x R\$ 1.094,51) = <u>R\$ 281.595,26</u> (duzentos e oitenta e um mil, quinhentos e noventa e cinco Reais e vinte e seis centavos) Março 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\$ 1.094,51**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 281.595,26**.

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 Rua 18, Lote 07, Quadra 25 - Jarbim Edel, Bopiranga - Itanhaem - SP.

Solicitante: Ivanildo Domingos Maciel

CPF/CNPJ: 252.746.944-20

Endereço: Rua Nova Patente, nº 469, Alvarenga, SãoBernardo do Campo/SP, CEP 09847-300

Data Base: 27/03/2026

Processo: 0001630-69.2023.8.26.0266

Objeto de Estudo

Unidade habitacional localizada na Rua 18, lote 7, quadra 25, inserida no bairro Jardim Edel, em Bopiranga, Itanhaém/SP. Possui edificação com metragem de 257,28 m² distribuída em espaço total de 296,40 m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP sob nº 70.161.

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 1.072,62.

257,28m² x R\$ 1.072,62/m²

Valor da Avaliação

R\$ 275.963,36


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 27/03/2026

Solicitante do parecer técnico: Ivanildo Domingos Maciel

Inscrito no CNPJ/CPF: 252.746.944-20

Estabelecido: Rua Nova Patente, nº 469, Alvarenga, SãoBernardo do Campo/SP, CEP 09847-300

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 70.161 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP

Descrição: Casa situada à Rua 18, correspondente ao lote 7 da quadra 25, no Jardim Edel, em Bopiranga, cidade de Itanhaém, estado de São Paulo. Apresenta construção com 257,28 m² em área territorial de 296,40 m².

- **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.

Ficha Cadastral.

- **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\$ 273.147,40** 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:** 0001630-69.2023.8.26.0266
- **Solicitante:** Ivanildo Domingos Maciel
- **CPF/CNPJ:** 252.746.944-20
- **Endereço:** Rua Nova Patente, nº 469, Alvarenga, SãoBernardo do Campo/SP, CEP 09847-300

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 290.043,12

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	27/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua 18, Lote 07, Quadra 25 - Jarbim Edel, Bopiranga - Itanhaem - SP
Descrição do Imóvel	Propriedade de uso residencial situada na Rua 18, lote sete da quadra vinte e cinco, no Jardim Edel, bairro Bopiranga, no município de Itanhaém, São Paulo. Dispõe de construção com 257,28 metros quadrados em terreno com extensão de 296,40 metros quadrados.
Dados Cadastrais	Matrícula 70.161 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/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\$ 1.127,34
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 1.127,34 \times 257,28m^2 = R\$ 290.043,12$