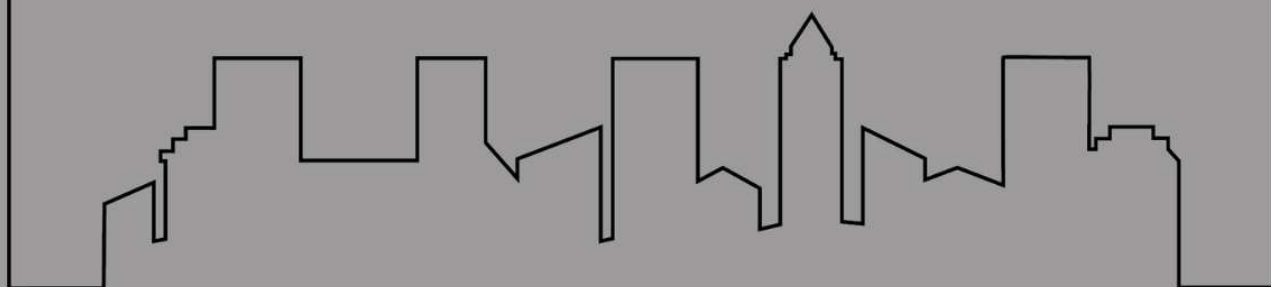


Preço Médio de Mercado.

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: 26/03/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 159.320 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/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

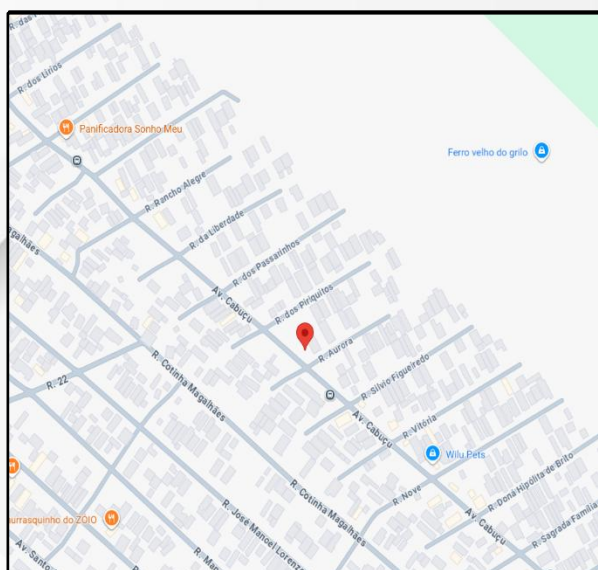
Localização: Rua Aurora - Quadra 323, Lote 11 - Jardim Suarão, Itanhaém - SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 159.320 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP – De acordo com sua Ficha Cadastral, o imóvel possui 300,00m² de área total.

Descrição do bem: Terreno vazio com extensão de 300 metros quadrados, localizado na Rua Aurora, Quadra 323, Lote 11, no bairro Jardim Suarão, em Itanhaém – SP.

3 – Detalhamento Regional

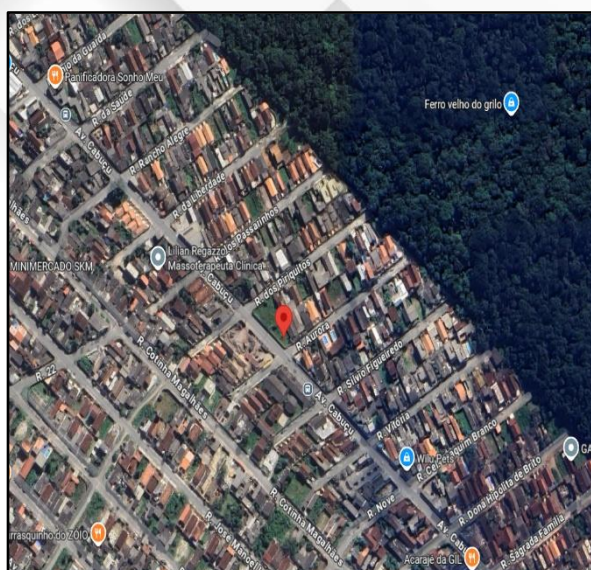
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(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 calçadas, 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 ITANHAÉM SECRETARIA DA FAZENDA DEPARTAMENTO DA RECEITA FICHA CADASTRAL - ANALÍTICA - BIC ATUAL										ID: patricia.sribeiro 25/03/26 11:44 Exercício: 2026 Página: 1/1	
Registro Cadastral											
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL		ZONA	BAIRRO		DATA CADASTRO		DATA ALTERAÇÃO			
36378	035.323.011.0000.049004		Zona 3 Rodovia at	35 JARDIM SUARAO		01/01/2005		06/11/2025			
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA		SITUAÇÃO REGISTRO	HABITE-SE	DATA HABITE-SE		ÁREA HABITE-SE (M²)		
Trecho 10	Sector 035	323	Particular						0,0000		
Contribuinte Principal											
240472 COOPERATIVA HABITACIONAL POLTI-COOP											
CPF/CNPJ		RG/IE		O.E.		TEL RES.		TEL COM.			
08.038.698/0001-46											
Contribuintes(s)/Compromissário(s)											
CONTRIBUINTE/COMPROMISSÁRIO											
TIPO											
CPF/CNPJ											
RG/IE											
O.E.											
Localização da Unidade Imobiliária											
LOGRADOURO				NÚMERO		CASA		LOTEAMENTO		QUADRA	
183 RUA AURORA								JARDIM SUARÃO		323	
COMPLEMENTO				EDIFÍCIO		ANDAR		APARTAMENTO		BLOCO	
										MATERICULA	
										159.320	
LOGRADOURO ESQUINA				NÚMERO ESQUINA						INSCRIÇÃO ANTERIOR	
										323 011	
										CEP	
										11740-000	
Lotes Anteriores											
Endereço de Entrega do Proprietário											
ENDEREÇO				BAIRRO							
AVENIDA GONÇALO MONTEIRO, 674				CIBRATTEL II							
CIDADE				CEP		ANDAR		APARTAMENTO		BLOCO	
ITANHAÉM				11746-292						COMPLEMENTO	
Outras Informações											
ISENÇÃO				Dt. Encerramento				Resumo Geral		ALÍQUOTA (%)	
SEM ISENÇÃO										VALOR VENAL TOTAL	
										1.006,00	
Terreno											
Testada Principal		Testada Dois		Testada p/Taxas		ÁREA TERRENO		FRAÇÃO IDEAL		VALOR M2. TERRENO	
12,0000		0,0000		12,0000		300,0000		1,0000		3,20	
VALOR VENAL DO TERRENO											
1.006,00											
Características do Terreno											
Forma do Lote:				Regular				Serviços e Equipamentos			
Situacao do Lote na Quadra:				Meio de Quadra				Topografia da Rua --> Ative/Declive			
Benfeitoria:				Muro c/ Passeio				Pedologia --> Terreno Seco			
Topografia:				Normal				Acesso --> Direta			
Uso do Imóvel:				Nenhum				Fundo Padrão --> Opção 1			
Despreza Valor Mínimo:				SIM							

5 – Precificação

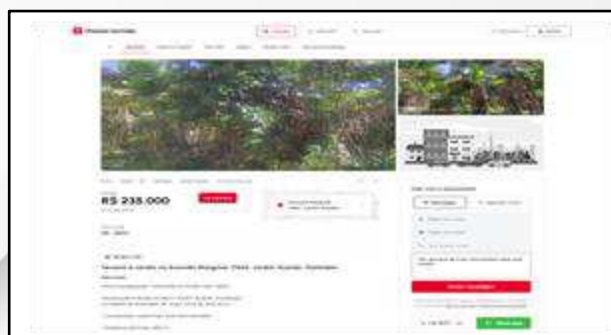
5.1 – Metodologia

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.

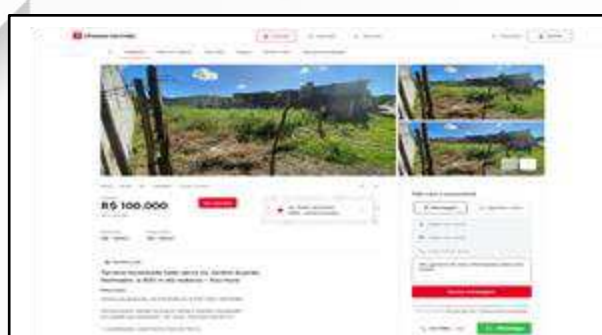
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itanhaem-jardim-suarao-450m2-RS235000/id-33255626/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itanhaem-jardim-suarao-250m2-RS100000/id-39670893/>

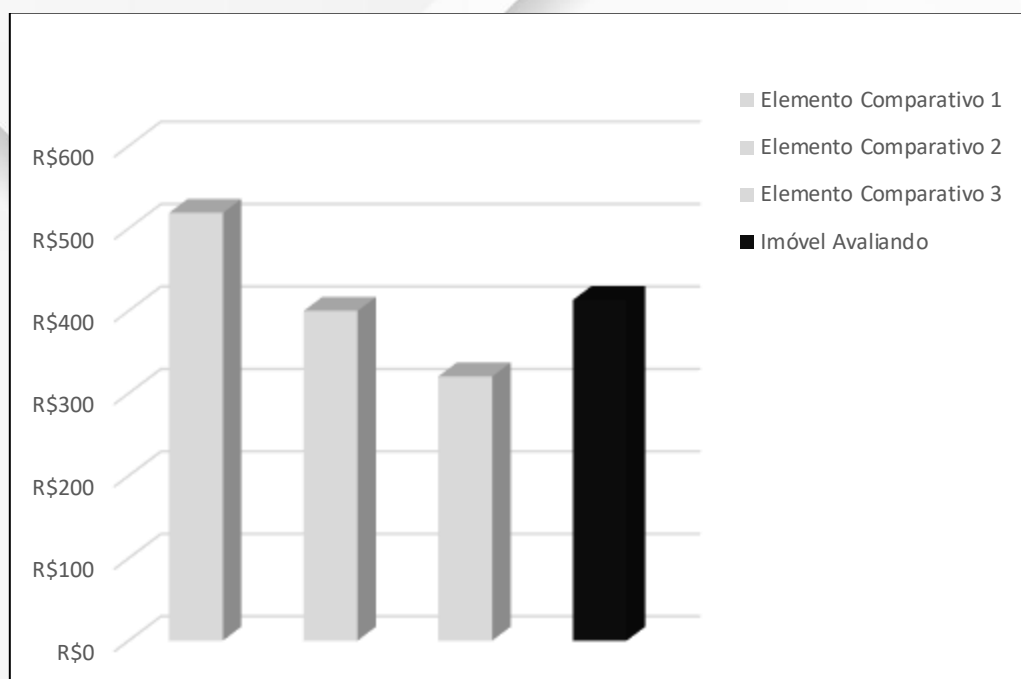
Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-itanhaem-jardim-suarao-312m2-RS100000/i.d-37393027/>

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\$ 518,89** (quinhentos e dezoito Reais e oitenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 400,00** (quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 320,51** (trezentos e vinte Reais e cinquenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 413,13** (quatrocentos e treze Reais e treze 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:

(300,00m² de área total x R\$ 413,13)
=
<u>R\$ 123.940,17</u>
(cento e vinte e três mil, novecentos e quarenta Reais e dezessete 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\$ 413,13**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 123.940,17**.

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 Aurora - Quadra 323, Lote 11 - Jardim Suarão, Itanhaém - 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: 26/03/2026

Processo: 0001630-69.2023.8.26.0266

Objeto de Estudo

Espaço de 300 metros quadrados, sem edificações, posicionado na Rua Aurora, Quadra 323, parcela 11, no Jardim Suarão, Itanhaém – SP.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP sob nº 159.320.

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 404,87.

300,00m² x R\$ 404,87/m²

Valor da Avaliação

R\$ 121.461,37


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 26/03/2026

Solicitante do parecer técnico: Ivanildo Domingos Maciel

Inscrito no CNPJ/CPF: 252.746.944-20

Estabelecido: Rua Nova Patente, nº 469, Alvarenga, São Bernardo 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: 159.320 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP

Descrição: Propriedade sem construções, medindo 300 m², situada na Rua Aurora, Quadra 323, unidade 11, Jardim Suarão, município de Itanhaém, São Paulo.

- **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\$ 120.221,97** 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\$ 127.658,38



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	26/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Aurora - Quadra 323, Lote 11 - Jardim Suarão, Itanhaém - SP
Descrição do Imóvel	Imóvel não construído, com metragem de 300 m ² , localizado na Rua Aurora, Quadra 323, lote número 11, bairro Jardim Suarão, em Itanhaém, estado de São Paulo.
Dados Cadastrais	Matrícula 159.320 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/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\$ 425,53
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 425,53 x 300m ² = R\$ 127.658,38