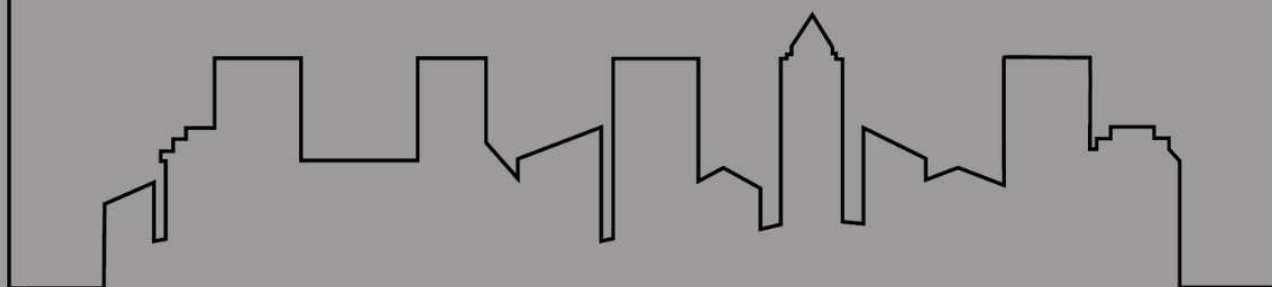


Preço Médio de Mercado.

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	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel.....	5
5 - Considerações finais	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 02/12/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 12.076 – Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1037637-77.2014.8.26.0001, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro Regional I - Santana.

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 Dezembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua São João, Lote 03 - Guarapiranga, Ribeirão Bonito - SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 12.076 - Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito/SP– De acordo com sua Matricula Imobiliaria, o imóvel possui 246,40m² de área total.

Descrição do bem: Lote identificado como número 3, medindo 246,40 m² de extensão total. Localizado na via São João, setor 03, no bairro Guarapiranga, município de Ribeirão Bonito, Estado de São Paulo.

4 – Precificação

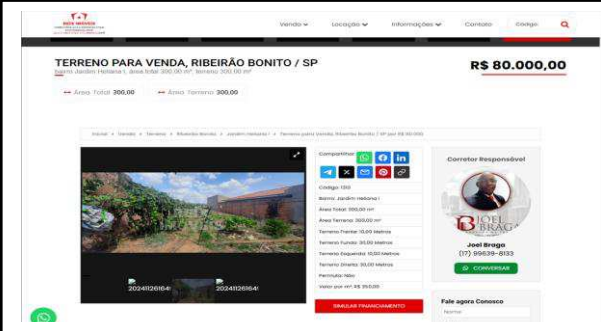
4.1 – Metodologia

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.

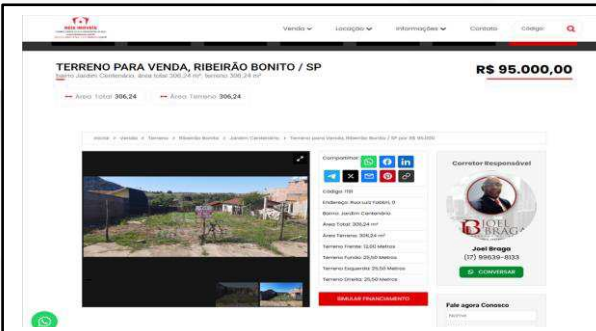
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



<https://www.cardinali.com.br/comprar/Ribeirao-Bonito/Terreno/Padrao/Centenario-Jd/76357>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.reiximoveis.com.br/imovel/2901797/terreno-venda-ribeirao-bonito-sp-jardim-centenario>

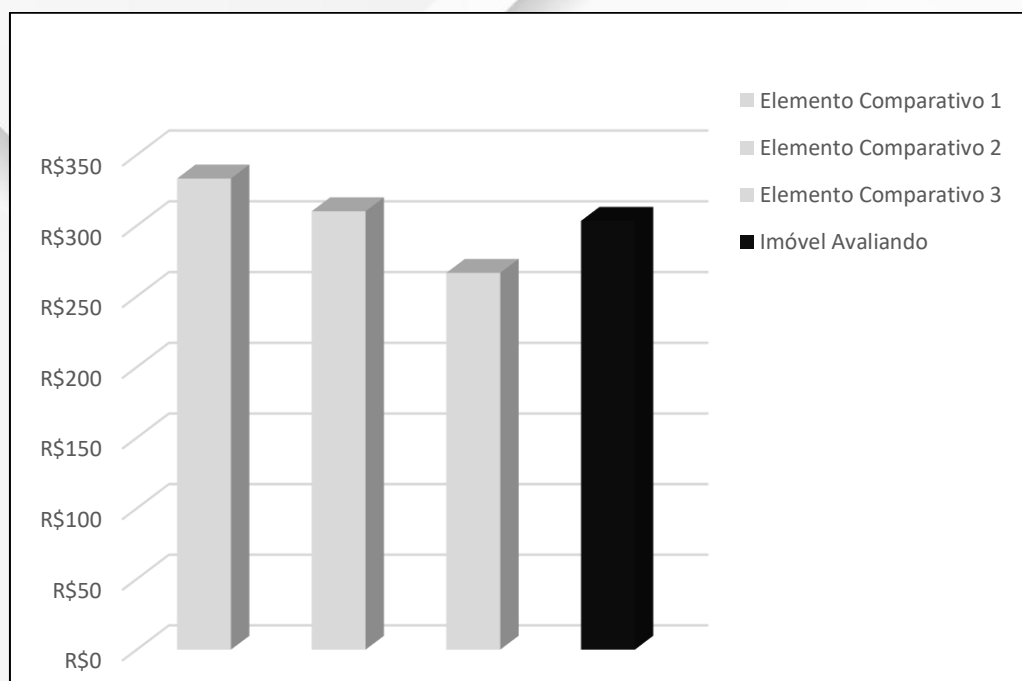
Elemento comparativo nº 3



<https://www.reiximoveis.com.br/imovel/3468708/terreno-venda-ribeirao-bonito-sp-jardim-heliana-i>

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\$ 333,33** (trezentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 310,21** (trezentos e dez Reais e vinte e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 266,67** (duzentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 303,40** (trezentos e três Reais e quarenta 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 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.

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:

(246,40m² de área total x R\$ 303,40)
=
<u>R\$ 74.758,93</u>
(setenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e oito Reais e noventa e três centavos)
Dezembro de 2025

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\$ 303,40**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 74.758,93**.

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 São João, Lote 03 - Guarapiranga, Ribeirão Bonito - SP.

Solicitante: Colégio Dante Alighieri

CPF/CNPJ: 61.365.805/0001-23

Endereço: Alameda Jaú, 1061 - São Paulo - SP

Data Base: 02/12/2025

Processo: 1037637-77.2014.8.26.0001

Objeto de Estudo

Área de número 3, abrangendo 246,40 m² de superfície. Posicionada na São João, designação 03, na região de Guarapiranga, cidade de Ribeirão Bonito, em São Paulo.

O Imóvel está matriculado perante o Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito/SP sob nº 12.076.

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 297,34.

246,40m² x R\$ 297,34/m²

Valor da Avaliação

R\$ 73.263,75


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



São Paulo, 02/12/2025

Solicitante do parecer técnico: Colégio Dante Alighieri

Inscrito no CNPJ/CPF: 61.365.805/0001-23

- **Finalidade do Parecer**

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

Matrícula: 12.076 - Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito/SP

Descrição: Parcela de solo registrada como terceira unidade, com metragem global de 246,40 metros quadrados. Encontrada na Rua São João, área correspondente ao lote três, em Guarapiranga, Ribeirão Bonito – SP.

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.

Certidão de Matrícula.

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\$ 72.516,16** referente ao mês de **Dezembro de 2025**.

Henrique R. S. Melnchon

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

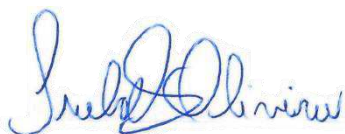
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1037637-77.2014.8.26.0001
- **Solicitante:** Colégio Dante Alighieri
- **CPF/CNPJ:** 61.365.805/0001-23
- **Endereço:** Alameda Jaú, 1061 - São Paulo - SP

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 77.001,70



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	02/12/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua São João, Lote 03 - Guarapiranga, Ribeirão Bonito - SP
Descrição do Imóvel	Unidade territorial marcada como 3, apresentando dimensão integral de 246,40 m ² . Inserida na logradouro São João, setor três, no distrito de Guarapiranga, Ribeirão Bonito – São Paulo.
Dados Cadastrais	Matrícula 12.076 do Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Bonito/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\$ 312,51
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 312,51 x 246,4m ² = R\$ 77.001,70