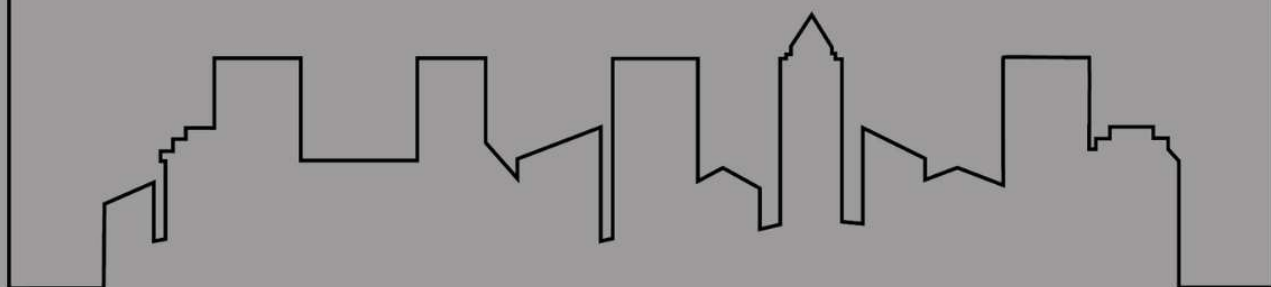


Preço Médio de Mercado.

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 2025)	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 228.859 – 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

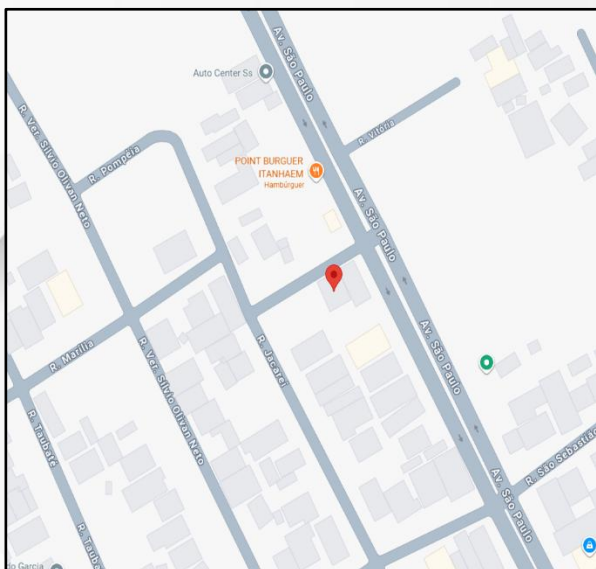
Localização: Rua Catanduva, 33 - Cibratel II, Itanhaém - SP, CEP 11740-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 228.859 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP – De acordo com sua Ficha Cadastral, o imóvel possui 72,28m² de área construída.

Descrição do bem: Casa com construção de 72,28 m² em lote de 162,50 m², localizada na Rua Catanduva, nº 33, bairro Cibratel II, em Itanhaém – SP.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



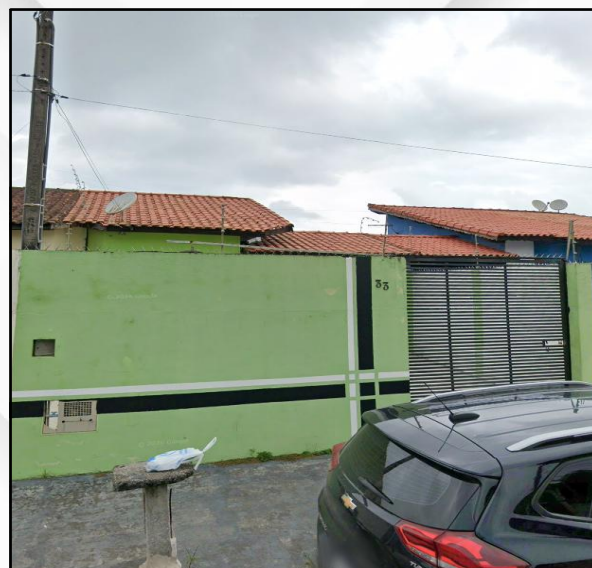
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

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 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 36378	INSCRIÇÃO CADASTRAL 035.323.011.0000.049004	ZONA Zona 3 Rodovia at	BAIRRO 35 JARDIM SUARAO
TRECHO Trecho 10	SETOR Setor 035	QUADRA 323	CATEGORIA Particular
SITUAÇÃO REGISTRO		HABITE-SE	DATA HABITE-SE
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 183 RUA AURORA	NÚMERO	CASA	LOTEAMENTO JARDIM SUARÃO
QUADRA 323	LOTE 011		
COMPLEMENTO	EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO
BLOCO	MATRÍCULA 159.320	INSCRIÇÃO ANTERIOR 323 011	
LOGRADOURO ESQUINA	NÚMERO ESQUINA	CEP 11740-000	
Lotes Anteriores			
Endereço de Entrega do Proprietário			
ENDEREÇO AVENIDA GONÇALO MONTEIRO, 674	BAIRRO CIBRATEL II		
CIDADE ITANHAÉM	CEP 11746-292	ANDAR	APARTAMENTO
BLOCO	COMPLEMENTO		
Outras Informações		Resumo Geral	
ISENÇÃO SEM ISENÇÃO	Dt. Encerramento	ALÍQUOTA (%) 3,30	VALOR VENAL TOTAL 1.006,00
TOTAL ÁREA EDIFICADA			
Terreno			
Testada Principal 12,0000	Testada Dois 0,0000	Testada p/Taxas 12,0000	ÁREA TERRENO 300,0000
FRAÇÃO IDEAL 1,0000		VALOR M2. TERRENO 3,20	VALOR VENAL DO TERRENO 1.006,00
Características do Terreno		Serviços e Equipamentos	
Forma do Lote:	Regular	Topografia da Rua --> Ative/Declive	
Situação do Lote na Quadra:	Meio de Quadra	Pedologia --> Terreno Seco	
Benfeitoria:	Muro c/ Passeio	Acesso --> Direta	
Topografia:	Normal	Fundo Padrão --> Opção 1	
Uso do Imóvel:	Nenhum		
Despreza Valor Mínimo:	SIM		

5 – Precificação

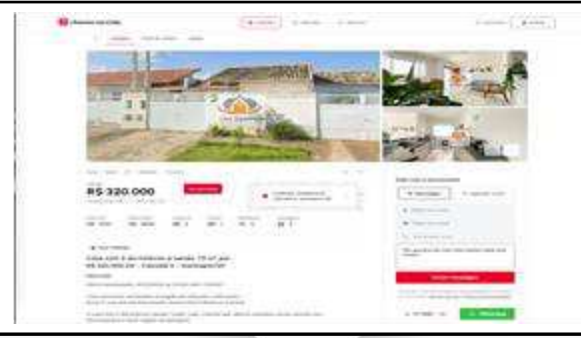
5.1 – Metodologia

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.

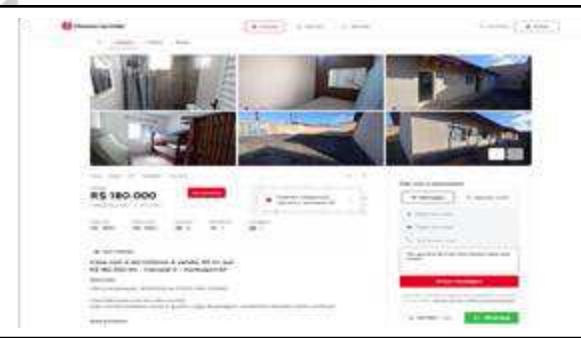
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



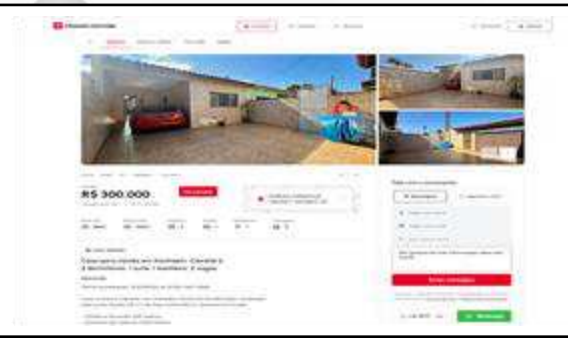
<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-cibratel-ii-145m2-RS320000/id-22941905/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-cibratel-ii-50m2-RS180000/id-34808758/>

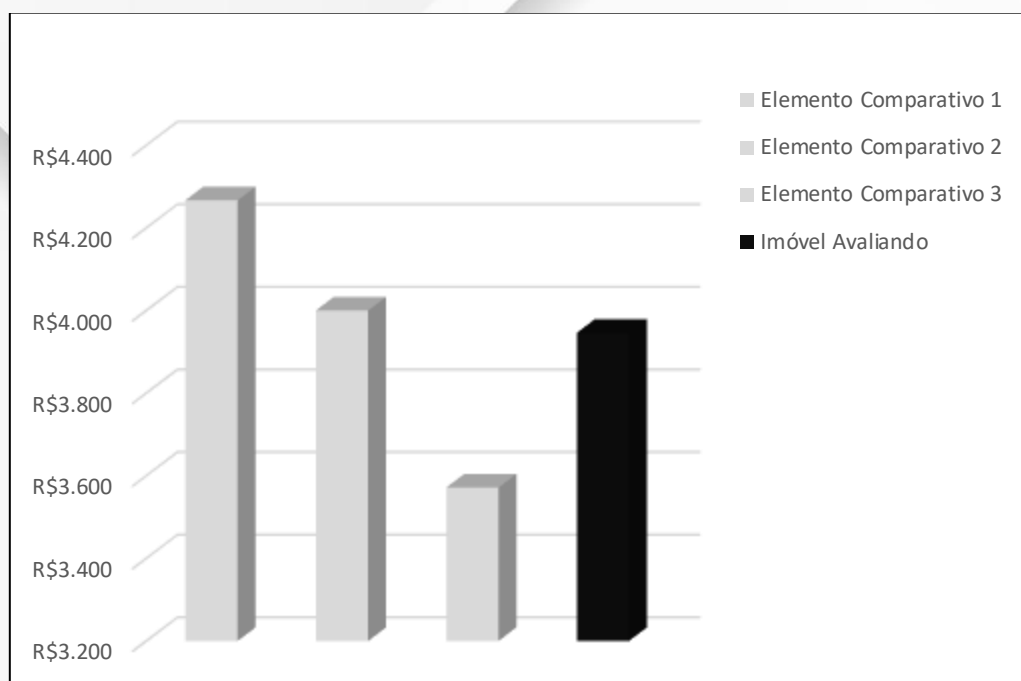
Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnacao.com.br/imovel/casa-a-venda-2-quartos-com-garagem-sp-itanhaem-cibratel-ii-150m2-RS300000/id-22170094/>

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\$ 4.266,67** (quatro mil, duzentos e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.000,00** (quatro mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.571,43** (três mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.946,03** (três mil, novecentos e quarenta e seis Reais e três 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 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.

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:

(72,28m² de área construída x R\$ 3.946,03)
=
<u>R\$ 285.219,17</u>
(duzentos e oitenta e cinco mil, duzentos e dezenove 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\$ 3.946,03**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 285.219,17**.

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 Catanduva, 33 - Cibratel II, Itanhaém - SP, CEP 11740-000.

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

idade habitacional com 72,28 m² de área construída, implantada em terreno de 162,50 m², na Rua Catanduva, nº 33, Cibratel II, município de Itanhaém, São Paulo.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP sob nº 228.859.

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 3.867,11.

72,28m² x R\$ 3.867,11/m²

Valor da Avaliação

R\$ 279.514,79


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: 228.859 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP

Descrição: Residência com edificação de 72,28 metros quadrados inserida em área total de 162,50 metros quadrados, situada na Rua Catanduva, 33, Cibratel II, Itanhaém/SP.

- **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\$ 276.662,60** 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\$ 293.775,75



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	26/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Catanduva, 33 - Cibratel II, Itanhaém - SP, CEP 11740-000
Descrição do Imóvel	Moradia com metragem construída de 72,28 m ² em espaço total de 162,50 m ² , posicionada na Rua Catanduva, 33, bairro Cibratel II, cidade de Itanhaém – SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 228.859 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\$ 4.064,41
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 4.064,41 x 72,28m ² = R\$ 293.775,75