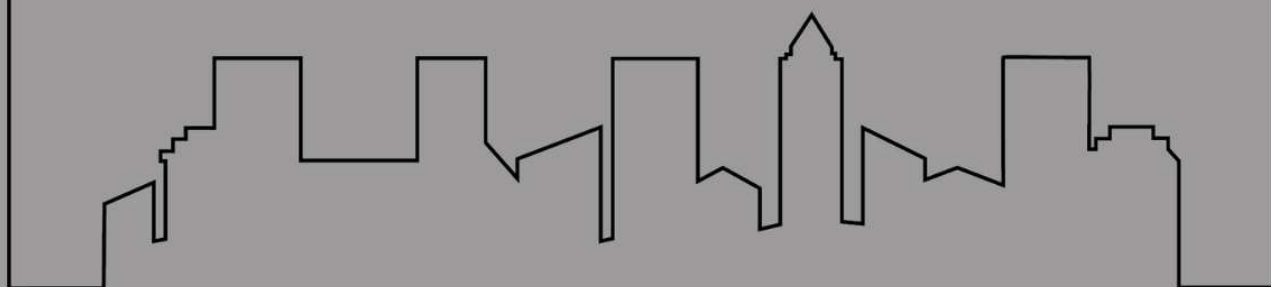


Preço Médio de Mercado.

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 111.765 – 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 Rio Grande do Norte, 671 - Gaivota, Itanhaém - SP, CEP 11740-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 111.765 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP – De acordo com sua Ficha Cadastral, o imóvel possui 218,85m² de área construída.

Descrição do bem: Casa com construção de 248,85 m² em lote de 490,12 m², localizada na Rua Rio Grande do Norte, nº 671, bairro Gaivota, em Itanhaém – SP.

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 11:35 Exercício: 2026 Página: 1/1	
Registro Cadastral											
Nº CADASTRO	INSCRIÇÃO CADASTRAL		ZONA	BAIRRO		DATA CADASTRO		DATA ALTERAÇÃO			
92743	138.125.012.0000.121530		Zona 2 Ferrovia	138 CIBRATEL II		01/01/2005		07/11/2025			
TRECHO	SETOR	QUADRA	CATEGORIA	SITUAÇÃO REGISTRO		HABITE-SE	DATA HABITE-SE	ÁREA HABITE-SE (M²)			
Trecho 10	Setor 138	125	Particular					0,0000			
Contribuinte Principal											
240472 COOPERATIVA HABITACIONAL POLLI-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	LOTE			
1.365 RUA RIO GRANDE DO NORTE			671/675		ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE ITANHAÉM		125	012			
COMPLEMENTO			EDIFÍCIO	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	MATRÍCULA	INSCRIÇÃO ANTERIOR			
PC 178/2013 (EX-OFÍCIO)							111.765	125 012			
LOGRADOURO ESQUINA			NÚMERO ESQUINA					CEP		11746-330	
Lotes Anteriores											
Endereço de Entrega do Proprietário											
ENDEREÇO				BAIRRO							
AVENIDA GONÇALO MONTEIRO, 674				CIBRATEL II							
CIDADE			CEP	ANDAR	APARTAMENTO	BLOCO	COMPLEMENTO				
ITANHAÉM			11746-292								
Outras Informações											
ISENÇÃO		Dt. Encerramento		Resumo Geral		ALÍQUOTA (%)		VALOR VENAL TOTAL		TOTAL ÁREA EDIFICADA	
INATIVO						0,00		369.573,60		248,8500	
Terreno											
Testada Principal	Testada Dois	Testada p/Taxas	ÁREA TERRENO		FRAÇÃO IDEAL	VALOR M2. TERRENO		VALOR VENAL DO TERRENO			
5,5000	14,1400	19,1400	490,1200		1,0000	128,79		44.186,60			
Características do Terreno						Serviços e Equipamentos					
Forma do Lote:			Regular			Topografia da Rua --> Normal					
Situação do Lote na Quadra:			Esquina			Pedologia --> Terreno Seco					
Benfeitoria:			Nenhuma			Acesso --> Direta					
Topografia:			Normal			Fundo Padrão --> Opção 1					
Uso do Imóvel:			Edificado			Água no Logradouro					
						Pavimentação					
						Meio Fio					
						Sarjeta					
						Rede Elétrica					
						Iluminação Pública					
						Rede Telefônica					
						Coleta Lixo					

5 – Precificação

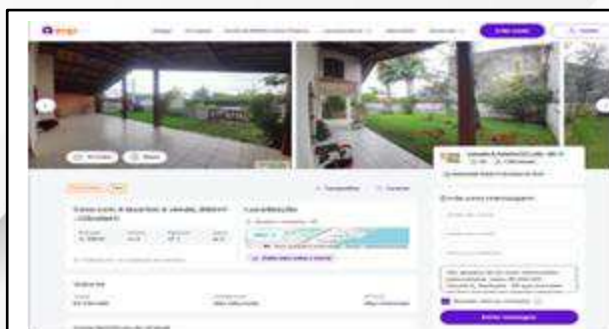
5.1 – Metodologia

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



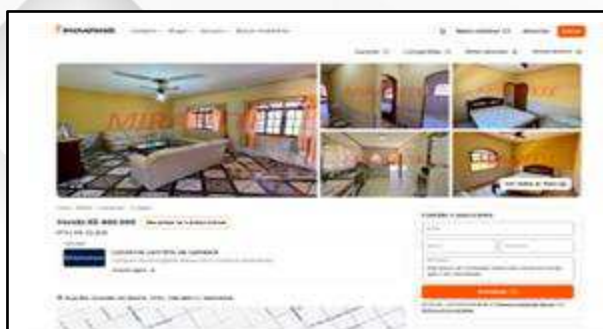
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-casa-3-quartos-cibratel-ii-itanhaem-sp-250m2-id-2777155515/?source=ranking%2Crp>

Elemento comparativo nº 2



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sobrado-a-venda-em-balneario-gaivotas-itanhaem-4-3025585748.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-

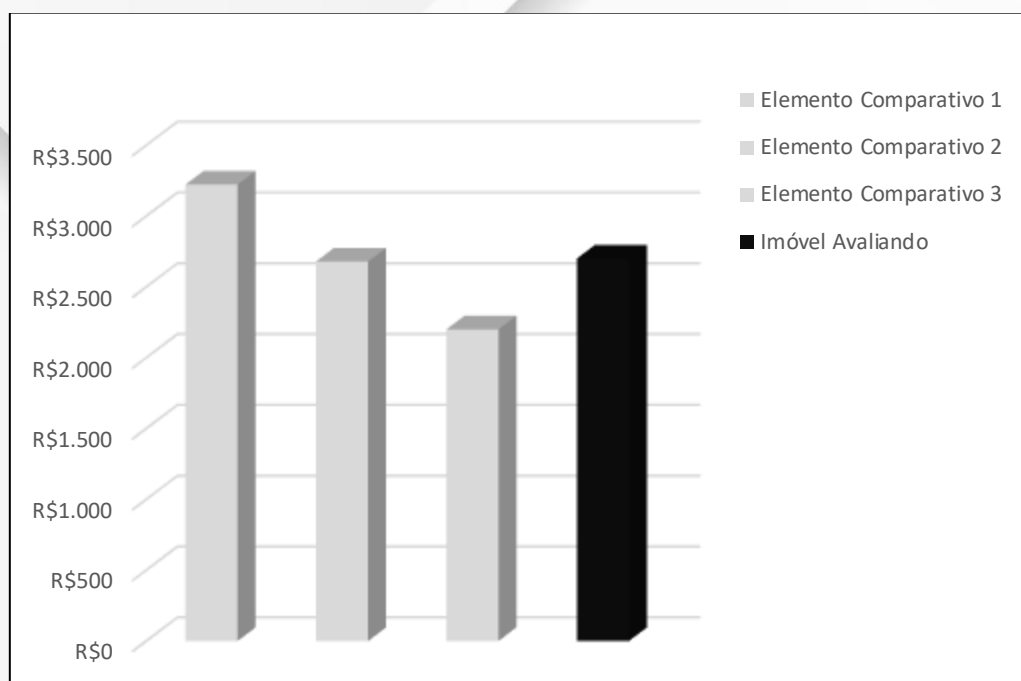
Elemento comparativo nº 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-terrea-de-290m-com-3-quartos-3012793894.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-

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\$ 2.200,00** (dois mil, duzentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.807,23** (um mil, oitocentos e sete Reais e vinte e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.379,31** (um mil, trezentos e setenta e nove Reais e trinta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.795,51** (um mil, setecentos e noventa e cinco 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:

(218,85m² de área construída x R\$ 1.795,51)
=
<u>R\$ 392.948,04</u>
(trezentos e noventa e dois mil, novecentos e quarenta e oito Reais e quatro 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\$ 1.795,51**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 392.948,04**.

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 Rio Grande do Norte, 671 - Gaivota, 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

Unidade habitacional com 248,85 m² de área construída, implantada em terreno de 490,12 m², na Rua Rio Grande do Norte, nº 671, bairro Gaivota, município de Itanhaém, São Paulo.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanháem/SP sob nº 111.765.

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 1.759,60.

218,85m² x R\$ 1.759,60/m²

Valor da Avaliação

R\$ 385.089,08


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, 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: 111.765 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Itanhaém/SP

Descrição: Residência com edificação de 248,85 metros quadrados inserida em área total de 490,12 metros quadrados, situada na Rua Rio Grande do Norte, 671, Gaivota, 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\$ 381.159,60** 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\$ 404.736,48

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	26/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Rio Grande do Norte, 671 - Gaivota, Itanhaém - SP, CEP 11740-000
Descrição do Imóvel	Moradia com metragem construída de 248,85 m ² em espaço total de 490,12 m ² , posicionada na Rua Rio Grande do Norte, 671, bairro Gaivota, cidade de Itanhaém – SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 111.765 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\$ 1.849,38
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.849,38 x 218,85m ² = R\$ 404.736,48