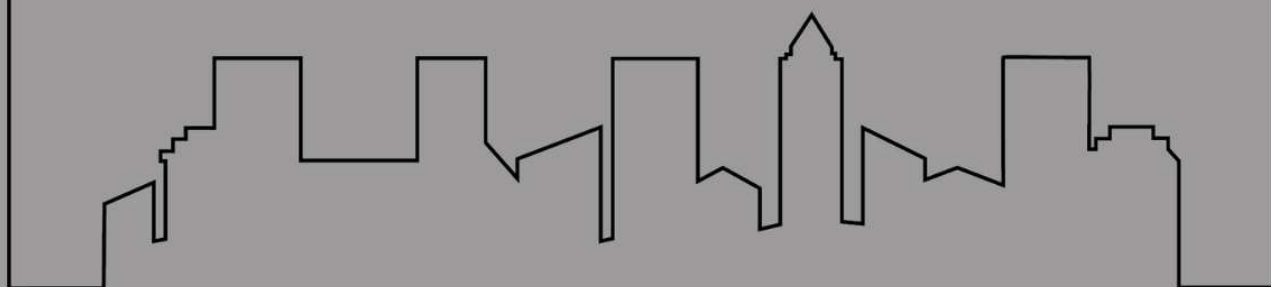


Preço Médio de Mercado.

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	6
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 48.140 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0083221-08.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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

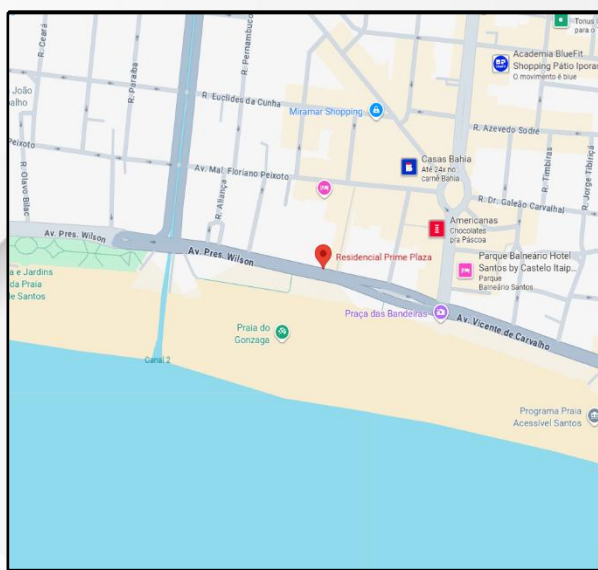
Localização: Avenida Presidente Wilson, 29 - Apartamento 242, Edifício Residencial Prime Plaza - Gonzaga, Santos - SP, CEP 11065-200.

Dados de Registro: Matrícula nº 48.140 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 360,83m² de área privativa.

Descrição do bem: Unidade autônoma nº 242 localizada no edifício Prime Plaza, composta por 239,43 m² de área exclusiva, acrescida de espaço aberto de 121,40 m² e local destinado a veículo com 58,07 m². A participação nas partes compartilhadas corresponde a 74,53 m², alcançando metragem global de 493,43 m². Contempla dependências auxiliares, circulação técnica e acesso por escadas. Associada ao espaço nº 05 em nível inferior. Endereço: Avenida Presidente Wilson, nº 29, Itanhaém/SP.

3 – Detalhamento Regional

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



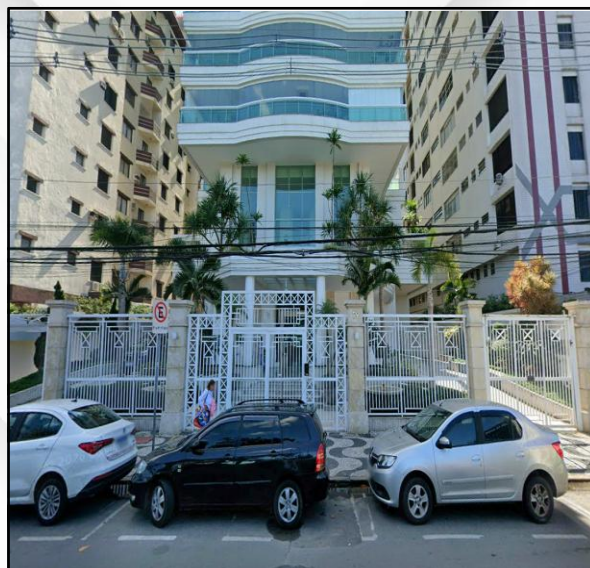
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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 Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
 Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Presidente Wilson nº 29 Apto/Sala 0242 , Inclui vaga de garagem nº 5**, sob a inscrição imobiliária nº **65.033.047.050** , o valor venal para o exercício de **2026** , de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 1.958.124,61 (Um Milhão Novecentos e Cinquenta e Oito Mil Cento e Vinte Quatro Reais e Sessenta e Um centavos)** , sendo **R\$ 1.668.385,51 (Um Milhão Seiscentos e Sessenta e Oito Mil Trezentos e Oitenta e Cinco Reais e Cinquenta e Um centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 289.739,10 (Duzentos e Oitenta e Nove Mil Setecentos e Trinta e Nove Reais e Dez centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **27/03/2026**

Número da certidão: **26105/2026**

Código de Controle: **Q82R.Z58J.K11J.O81O**



Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site <http://www.santos.sp.gov.br> ou QR CODE.

5 – Precificação

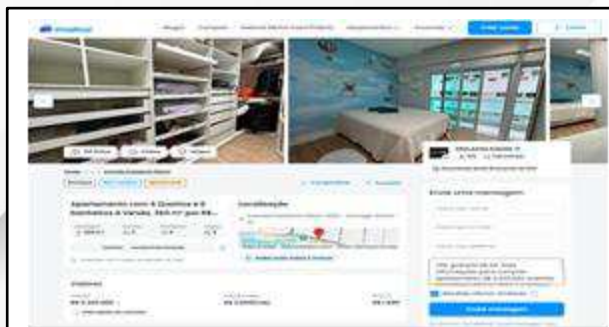
5.1 – Metodologia

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.

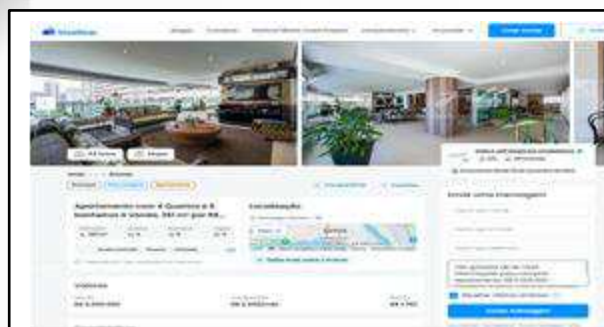
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



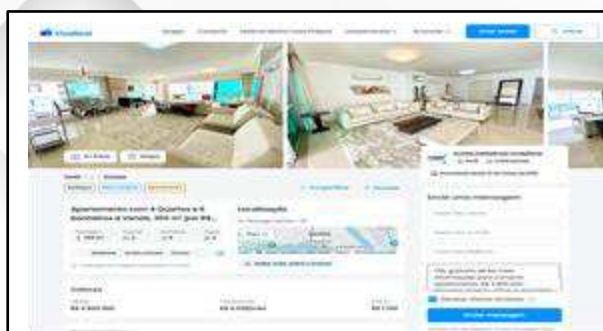
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-360m2-venda-RS5320000-id-2856684957/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.chavesnmao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-4-quartos-com-garagem-sp-santos-gonzaga-400m2-RS5300000/id-24492398/>

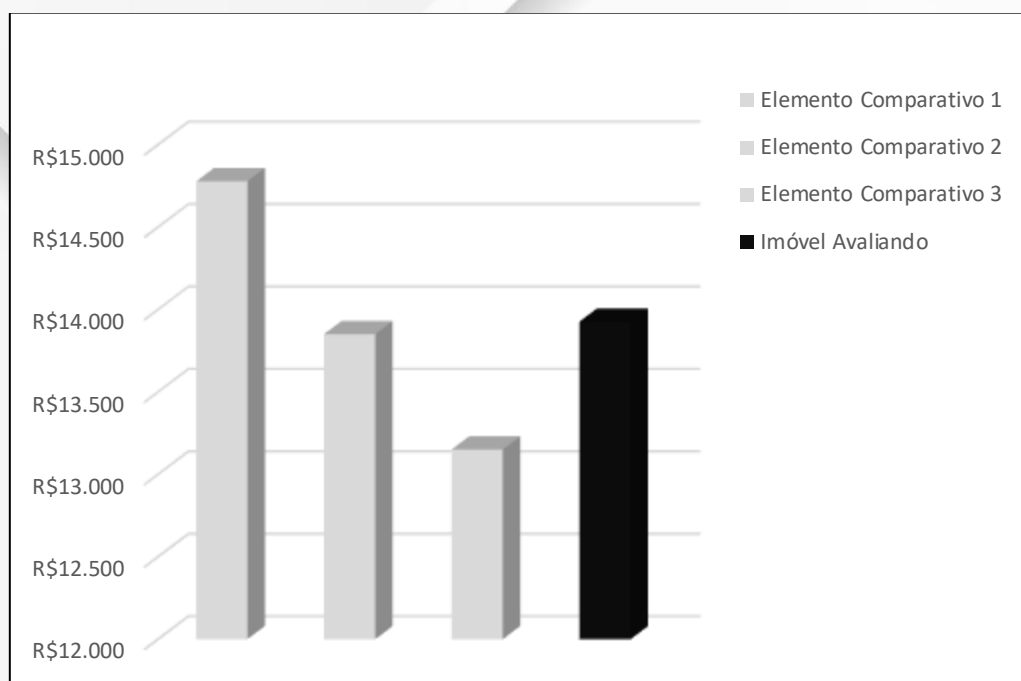
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-365m2-venda-RS4800000-id-7865756171/?source=ranking%2Cm>

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\$ 14.777,78** (quatorze mil, setecentos e setenta e sete Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 13.850,42** (treze mil, oitocentos e cinquenta Reais e quarenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 13.150,68** (treze mil, cento e cinquenta Reais e sessenta e oito centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13.926,29** (treze mil, novecentos e vinte e seis Reais e vinte e nove 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:

(360,83m² de área privativa x R\$ 13.926,29)
=
<u>R\$ 5.025.024,21</u>
(cinco milhões, vinte e cinco mil e vinte e quatro Reais e vinte e um 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\$ 13.926,29**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 5.025.024,21**.

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 Avenida Presidente Wilson, 29 - Apartamento 242, Edifício Residencial Prime Plaza - Gonzaga, Santos - SP, CEP 11065-200.

Solicitante: Leticia Barros de Figueiredo Grillo

Data Base: 27/03/2026

Processo: 0083221-08.2019.8.26.0100

Objeto de Estudo

Imóvel residencial identificado pelo nº 242 no Prime Plaza, com 239,43 m² de área interna, acrescida de área externa de 121,40 m² e espaço de estacionamento com 58,07 m². A fração correspondente às áreas compartilhadas é de 74,53 m², resultando em 493,43 m² no total. Possui setores auxiliares, passagem técnica e acesso por escadas. Relacionado ao espaço nº 05 no subsolo. Endereço: Avenida Presidente Wilson, nº 29, Itanhaém/SP.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP sob nº 48.140.

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 13.647,77.

360,83m² x R\$ 13.647,77/m²

Valor da Avaliação

R\$ 4.924.523,73


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: Leticia Barros de Figueiredo Grillo

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 48.140 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP

Descrição: Apartamento de número 242 integrante do Prime Plaza, apresentando 239,43 m² de uso privativo, além de área descoberta com 121,40 m² e box para automóvel com 58,07 m². As áreas coletivas somam 74,53 m², totalizando 493,43 m². Inclui estruturas de apoio, compartimentos técnicos e acesso vertical. Vinculado à vaga nº 05 no pavimento inferior. Localizado na Avenida Presidente Wilson, nº 29, 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.

Certidão de Valor Venal.

- **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\$ 4.874.273,48** 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:** 0083221-08.2019.8.26.0100
- **Solicitante:** Leticia Barros de Figueiredo Grillo

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 5.175.774,94



Isabelle Silva de Oliveira

CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	27/03/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Presidente Wilson, 29 - Apartamento 242, Edifício Residencial Prime Plaza - Gonzaga, Santos - SP, CEP 11065-200
Descrição do Imóvel	Unidade nº 242 pertencente ao Prime Plaza, dispendo de 239,43 m² de área de uso exclusivo, além de extensão descoberta de 121,40 m² e área para guarda de veículo com 58,07 m². A metragem das áreas compartilhadas corresponde a 74,53 m², perfazendo 493,43 m². Compreende áreas de suporte, instalações técnicas e acesso vertical. Ligada ao espaço de estacionamento nº 05 em nível inferior. Situada na Avenida Presidente Wilson, nº 29, Itanhaém/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 48.140 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/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\$ 14.344,08.
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 14.344,08 \times 360,83m^2 = R\$ 5.175.774,94$