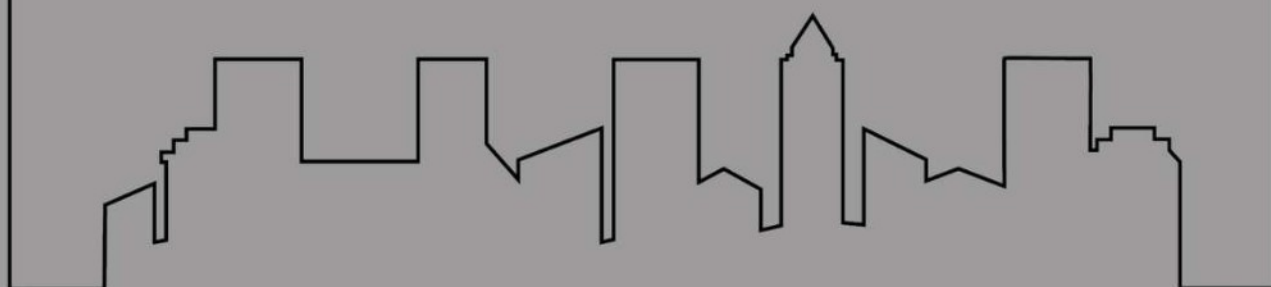


Preço Médio de Mercado.

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 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	3
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	4
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel.....	5
6 - Considerações finais	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 15/04/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 45.353 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Matão/SP, penhorado nos autos do Processo nº 1000107-68.2014.8.26.0347, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Matão.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

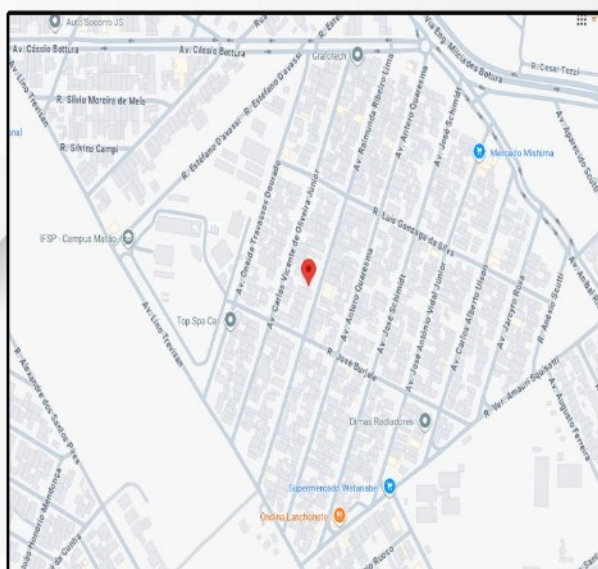
Localização: Avenida Raimunda Ribeiro Lima, 364 - Nova Cidade, Matão - SP, CEP 15991-508.

Dados de Registro: Matrícula nº 45.353 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Matão/SP– De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 115,72m² de área construída.

Descrição do bem: Casa localizada em lote de 171,45m², com 115,72m² de área edificada, situada na Avenida Raimunda Ribeiro Lima, nº 364, em Matão/SP.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região tem ruas iluminadas, bom policiamento, ruas movimentadas e um clima aconchegante. Infraestrutura completa, bons colégios, hospitais, farmácias, lojas, serviços diversos, vida noturna e mobilidade urbana.

Além disso, o local conta com melhoramentos públicos essenciais: pavimentação asfáltica, água, esgoto, rede de energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo e serviço de transporte coletivo público.

4 – Planta Genérica de Valores

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

		PREFEITURA MUNICIPAL DE MATÃO DEPARTAMENTO DE ARRECAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA RUA ORESTE BOZELLI, 1165 - CENTRO - MATAO/SP - CEP: 15990-240	
Certidão Valor Venal Número 146070/2026			
CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel.			
Identificação			
Inscrição	2536471042701001	Controle	2536471042701001
Proprietário	PASCHOALINA ALVES MAMEDE		Exercício de Lancto
Compromissário			Vlr Venal Territorial
Local do Imóvel	15991-508 - AVENIDA RAIMUNDA RIBEIRO LIMA, 364		Vlr Venal Predial
Bairro/Loteamento	LOT. NOVA CIDADE Quadra:10 Lote:190		Vlr Venal Imóvel
Cidade	MATAO Estado: SP		
ATENÇÃO: Certidão válida até 31/12/2026			
MATAO, terça-feira, 14 de abril de 2026 Número 146070/2026 Inscrição: 22993			
			
		Autenticidade 5f095ee9-aeaa-4163-b5aa-691cdc28ef6e	
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet: http://www.matao.sp.gov.br/			
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.			

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://imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/park-do-imperador/13483>

Elemento comparativo nº 2



<https://imobiliariasantaluzia.com.br/imovel/venda/casas/matao/jd-aeroporto/13620>

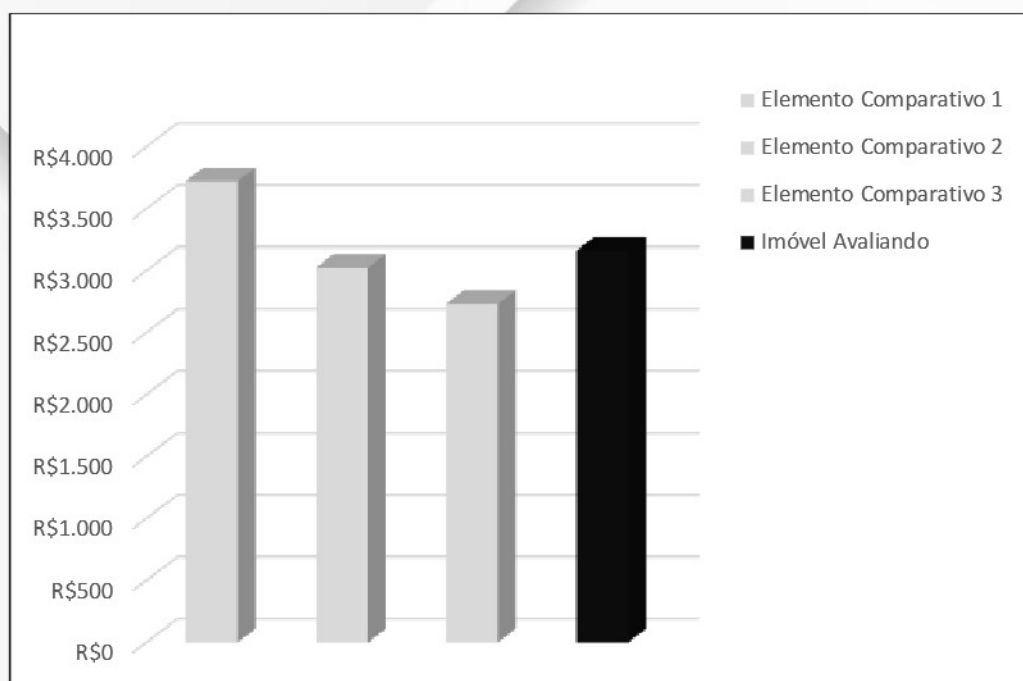
Elemento comparativo nº 3



<https://www.facebook.com/roseliriccorretora/posts/im%C3%B3vel-%C3%A0-vendajardim-aeroporto-iicidade-mat%C3%A3o-spvalor-r-470-milim%C3%B3vel-com-exrele/1435114778614665/>

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\$ 3.723,93** (três mil, setecentos e vinte e três Reais e noventa e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.024,69** (três mil e vinte e quatro Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.732,56** (dois mil, setecentos e trinta e dois Reais e cinquenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.160,39** (três mil, cento e sessenta Reais e trinta 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:

(115,72m² de área construída x R\$ 3.160,39)
=
<u>R\$ 365.720,79</u>
(trezentos e sessenta e cinco mil, setecentos e vinte Reais e setenta e nove centavos)
Abril 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\$ 3.160,39**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 365.720,79**.

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 Raimunda Ribeiro Lima, 364 - Nova Cidade, Matão - SP, CEP 15991-508.

Solicitante: Ativos S.A. Securitização de Créditos Financeiros

CPF/CNPJ: 05.437.257/0001-29

Endereço: Setor Bancário Sul (SBS), Quadra 01, Bloco G, Lote 32, Edifício Sede III, 5º andar, Parte A, Brasília - DF, CEP 70.073-901

Data Base: 15/04/2026

Processo: 1000107-68.2014.8.26.0347

Objeto de Estudo

Residência com 115,72m² de área construída implantada em área de 171,45m², na Avenida Raimunda Ribeiro Lima, 364.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Matão/SP sob nº 45.353.

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 3.097,19.

115,72m² x R\$ 3.097,19/m²

Valor da Avaliação

R\$ 358.406,38


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 15/04/2026

Solicitante do parecer técnico: Ativos S.A. Securitização de Créditos Financeiros

Inscrito no CNPJ/CPF: 05.437.257/0001-29

Estabelecido: Setor Bancário Sul (SBS), Quadra 01, Bloco G, Lote 32, Edifício Sede III, 5º andar, Parte A, Brasília - DF, CEP 70.073-901

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 45.353 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Matão/SP

Descrição: Unidade habitacional com construção de 115,72m² em terreno de 171,45m², localizada no bairro Nova Cidade, Matão/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\$ 354.749,17** referente ao mês de **Abril de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1000107-68.2014.8.26.0347
- **Solicitante:** Ativos S.A. Securitização de Créditos Finaceiros
- **CPF/CNPJ:** 05.437.257/0001-29
- **Endereço:** Setor Bancário Sul (SBS), Quadra 01, Bloco G, Lote 32, Edifício Sede III, 5º andar, Parte A, Brasília - DF, CEP 70.073-901

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 376.692,42



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI Nº310845-F

Data da Avaliação	15/04/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Raimunda Ribeiro Lima, 364 - Nova Cidade, Matão - SP, CEP 15991-508
Descrição do Imóvel	Imóvel de uso residencial com 115,72m ² edificadas em lote de 171,45m ² , situado em Matão/SP.
Dados Cadastrais	Matrícula 45.353 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Matão/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\$ 3.255,21
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.255,21 x 115,72m ² = R\$ 376.692,42