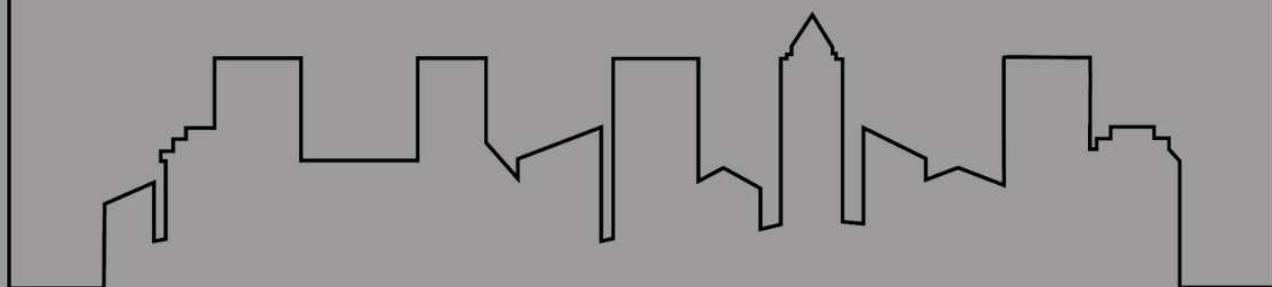


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica Erro! Indicador não definido.

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 Erro! Indicador não definido.

5 – Precificação 3

5.1 – Metodologia 3

5.2 – Amostras Análogas..... 3

5.3 – Método Denotativo Geométrico..... 4

5.4 – Fator de Homogeneização 4

5.5 – Valor do Imóvel 5

6 - Considerações finais..... 5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 07/10/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 59.742 e 59.742 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0000971-40.2022.8.26.0575, em trâmite perante a 2ª Vara - Foro de São José do Rio Pardo.

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 Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

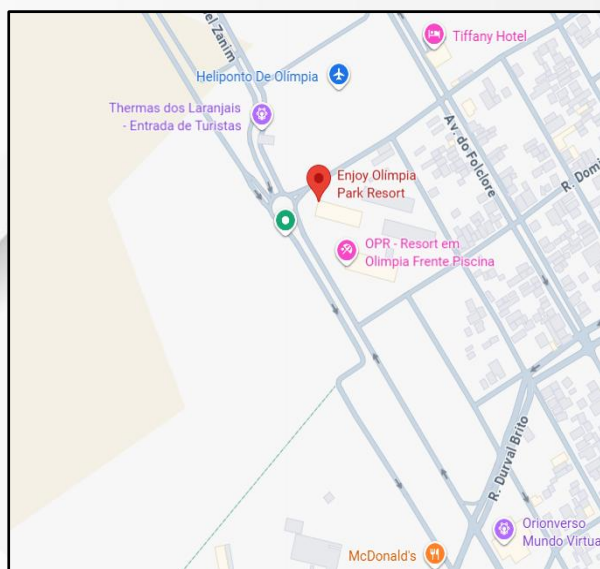
Localização: Avenida Aurora Forti Neves, 1030, cota 9, Torre A, Condomínio Olímpia Park Resort, Jardim Santa Efigênia, Olímpia/SP .

Dados de Registro: Matrícula nº 59.742 e 59.742 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP – De acordo com Matrícula imobiliária, o imóvel possui 87.52 m² de área Privativa.

Descrição do bem: As unidades correspondem a partes ideais, equivalentes a 1/13 de espaços comerciais destinados ao uso hoteleiro, identificadas como quotas 3 e 8 da Torre A. Estão inseridas no conjunto denominado Olímpia Park Resort, situado na Avenida Aurora Forti Neves, número 1030, bairro Jardim Santa Efigênia, município de Olímpia, Estado de São Paulo. Cada cota possui área exclusiva de 87,52 m², além de 53,7252 m² referentes a uso compartilhado, resultando em 141,24 m².

3 – Detalhamento Regional

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



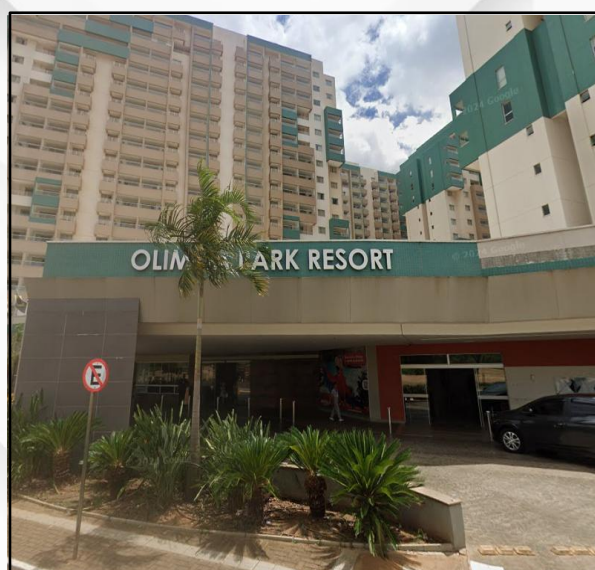
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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 – Precificação

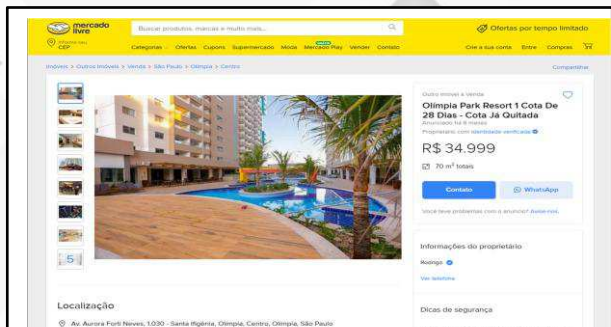
4.1 – Metodologia

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.

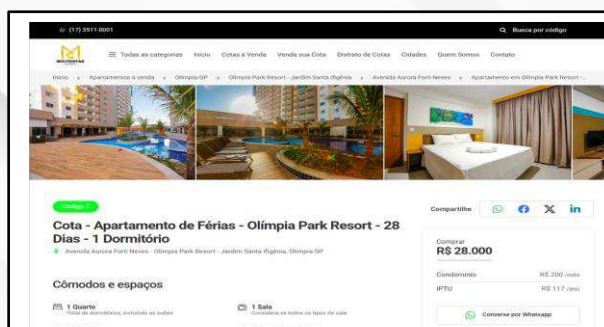
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



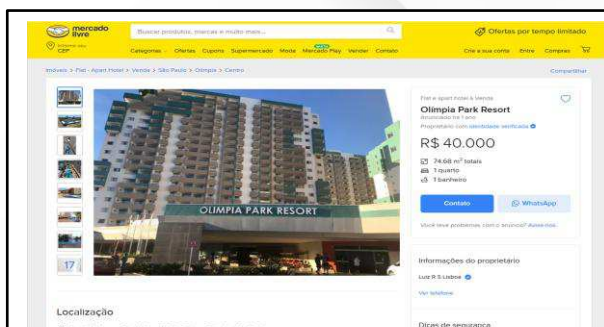
https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-5716084464-olimpia-park-resort-1-cota-de-28-dias-cota-ja-quitada-JM?has_official_store=false&highlight=false&headerT onBrand=false#nolvcad_client=search-

Elemento comparativo nº 2



<https://multicotasolimpia.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-olimpia-park-resort-jardim-santa-ifigenia-olimpia-sp-46m2-id-7>

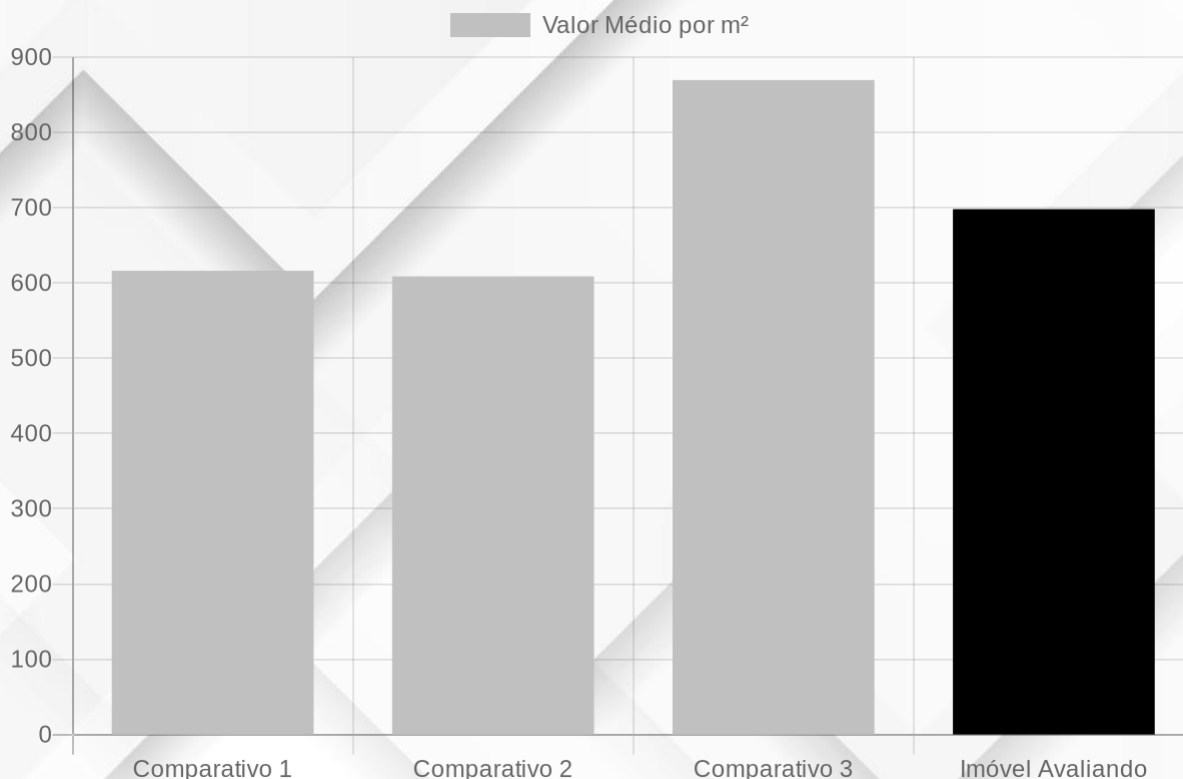
Elemento comparativo nº 3



https://imovel.mercadolivre.com.br/MLB-4212235425-olimpia-park-resort-JM?has_official_store=false&highlight=false&headerT onBrand=false#nolvcad_client=search-

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\$ 616,07** (seiscentos e dezesseis Reais e seis Centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 608,70** (seiscentos e oito Reais e sessenta e nove Centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 869,57** (oitocentos e sessenta e nove Reais e cinquenta e seis Centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$/m² 698,11** (seiscentos e noventa e oito Reais e onze 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:

(87.52m² de área Privativa x R\$/m² 698,11)
=
<u>R\$ 61.098,60</u>
(sessenta e um mil e noventa e oito Reais e sessenta Centavos)
Outubro 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\$/m² 698,11**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 61.098,60**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, cota 9, Torre A, Condomínio Olímpia Park Resort, Jardim Santa Efigênia, Olímpia/SP.

Solicitante: Marcelo Rodrigues Locatelli

CPF/CNPJ: 266.362.428-4

Endereço: Rua Francisco Tavella, 75, São José do Rio Preto/SP.

Data Base: 07/10/2025

Processo: 0000971-40.2022.8.26.0575

Objeto de Estudo

São quotas ideais equivalentes a 1/13 de empreendimentos voltados à hospedagem, correspondentes às identificações 3 e 8 da Torre A. Estão inseridas no condomínio denominado Olímpia Park Resort, na Avenida Aurora Forti Neves, nº 1030, bairro Jardim Santa Efigênia, em Olímpia, São Paulo. A porção privativa mede 87,52 m² e a área de uso comum equivale a 53,7252 m², somando 141,24 m².

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP sob nº 59.742 e 59.742 .

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 684,15.

87.52m² x R\$ 684,15/m²

Valor da Avaliação

R\$ 59.876,63


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 07/10/2025.

Solicitante do parecer técnico: Marcelo Rodrigues Locatelli.

Inscrito no CNPJ/CPF: 266.362.428-4.

Estabelecido: Rua Francisco Tavella, 75, São José do Rio Preto/SP, CEP undefined.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 59.742 e 59.742 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/SP

Descrição: Tratam-se de frações ideais correspondentes a 1/13 de áreas destinadas a finalidade hoteleira, registradas como cotas 3 e 8 da Torre A. Localizadas no Condomínio Olímpia Park Resort, na Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Efigênia, cidade de Olímpia/SP. A metragem privativa é de 87,52 m², com acréscimo de 53,7252 m² relativos a áreas coletivas, totalizando 141,24 m².

ANÁLISE UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho opinativo, houve um conjunto de atividades de identificação, investigação, processamento, análise e interpretação de resultados sobre dados do mercado imobiliário.

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 59.265,64 para Outubro/2025.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

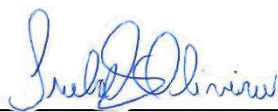
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0000971-40.2022.8.26.0575.
- **Solicitante:** Marcelo Rodrigues Locatelli.
- **CPF/CNPJ:** 266.362.428-4.
- **Endereço:** Rua Francisco Távella, 75, São José do Rio Preto/SP.

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 62.931,56



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	07/10/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Aurora Forti Neves, 1030, cota 9 Condomínio Olímpia Park Resort, Jardim Santa Efigênia , Olímpia/SP.
Descrição do Imóvel	Os bens descritos referem-se a cotas ideais, cada qual representando 1/13 de unidades destinadas ao setor de hospedagem, sendo elas as de número 3 e 8 da Torre A. Localizam-se no Olímpia Park Resort, situado à Avenida Aurora Forti Neves, 1030, Jardim Santa Efigênia, Olímpia/SP. Cada cota possui 87,52 m ² de uso individual e 53,7252 m ² de uso comum, atingindo a metragem global de 141,24 m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 59.742 e 59.742 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Olímpia/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\$ 719,05
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 719,05 x 87.52m ² = R\$ 62.931,56