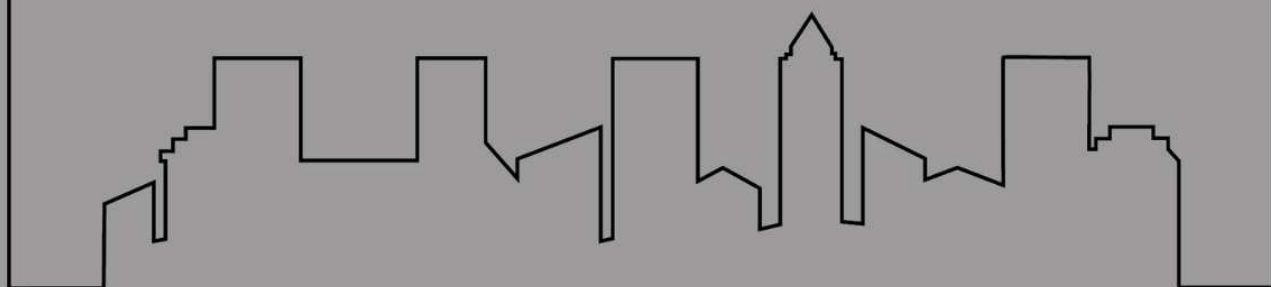


Preço Médio de Mercado.

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	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 09/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 2.110 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

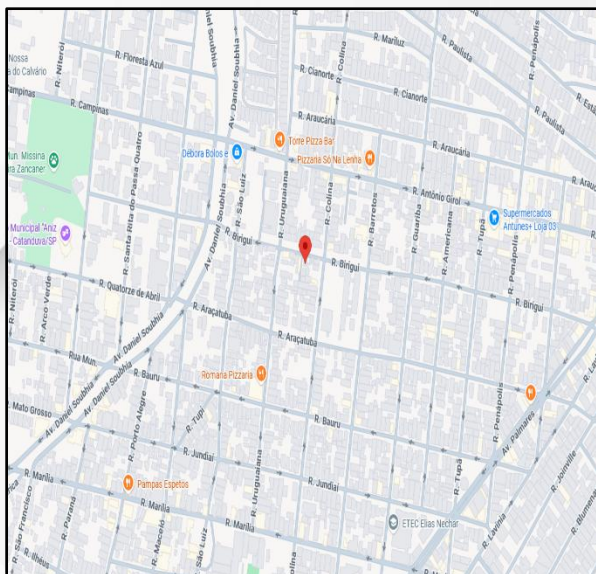
Localização: Rua Birigui, 120 - Parque Gloria, Catanduva - SP, CEP: 15806-340.

Dados de Registro: Matrícula nº 2.110 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP– De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 173,78m² de área construída.

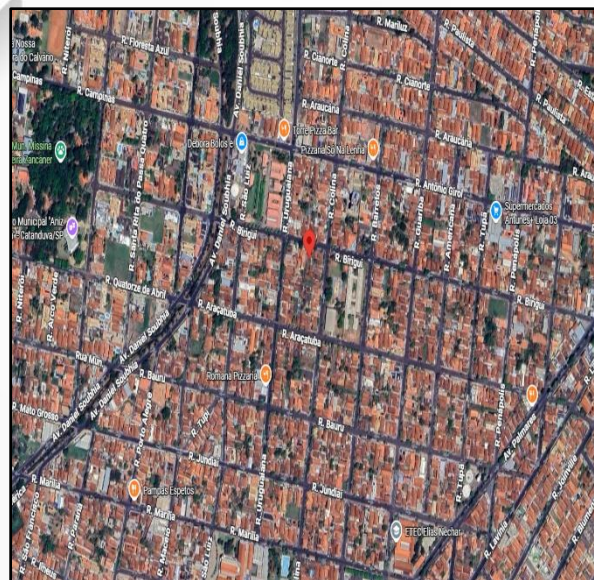
Descrição do bem: Bem imobiliário localizado na Rua Birigui, nº 120, bairro Parque Glória, em Catanduva/SP, composto por construção com 173,78m² implantada em terreno de 400m².

3 – Detalhamento Regional

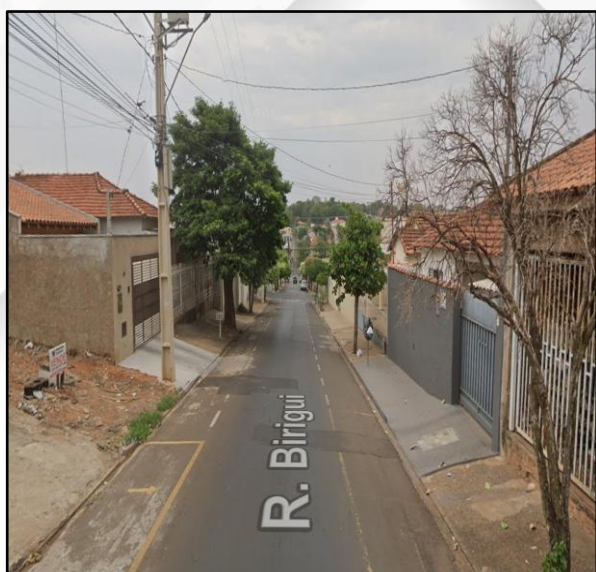
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos		2026-06-09 09:48:40
Inscrição: 710662006801002		
Código: 1386601		
Proprietário: ESPOLIO D* **** * * * *		
Localização: RUA BIRIGUI	Nº: 120	
Quadra: 20	Lote: 26	Complemento:
Bairro: JARDIM BELA VISTA		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²): 400,00		
Área Construída (m²): 173,78		
Área da Unidade (m²): 41,81		
Testada Principal (m²): 10,00		
Tipo de Imposto: Predial		
Categoria de Uso: Sem Uso		
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		
Data Aprov Projeto:		
Área Total Aprovada:		
Num Processo Projeto:		
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	0,00	
Zona Uso do Solo:	MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO	

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

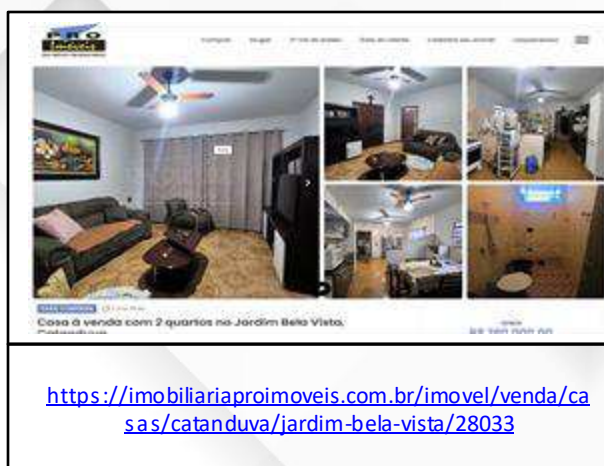
Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 2

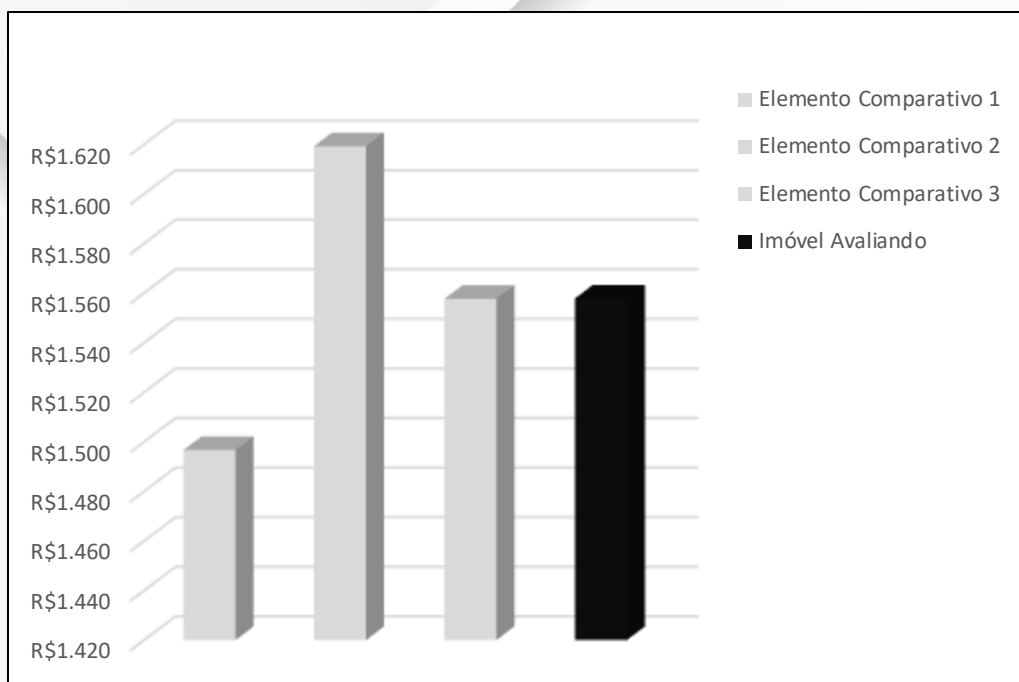


Elemento comparativo nº 3



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\$ 1.496,60** (um mil, quatrocentos e noventa e seis Reais e sessenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.619,17** (um mil, seiscentos e dezenove Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.557,63** (um mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e sessenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.557,80** (um mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e oitenta 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:

(173,78m² de área construída x R\$ 1.557,80)
=
<u>R\$ 270.714,60</u>
(duzentos e setenta mil, setecentos e quatorze Reais e sessenta centavos)
Junho 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\$ 1.557,80**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 270.714,60**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Birigui, 120 - Parque Gloria, Catanduva - SP, CEP: 15806-340.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **09/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Rua Birigui, nº 120, bairro Parque Glória, em Catanduva/SP, constituído por uma edificação de 173,78m² e parcela territorial medindo 400m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **2.110**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

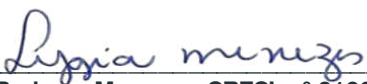
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.511,06**.

Memória de cálculo: 173,78m² X R\$ 1.511,06/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 262.593,16


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 09/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 2.110 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Imóvel localizado na Rua Birigui, nº 120, bairro Parque Glória, em Catanduva/SP, constituído por uma edificação de 173,78m² e parcela territorial medindo 400m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 265.300,30** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

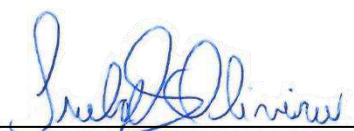
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 278.836,03

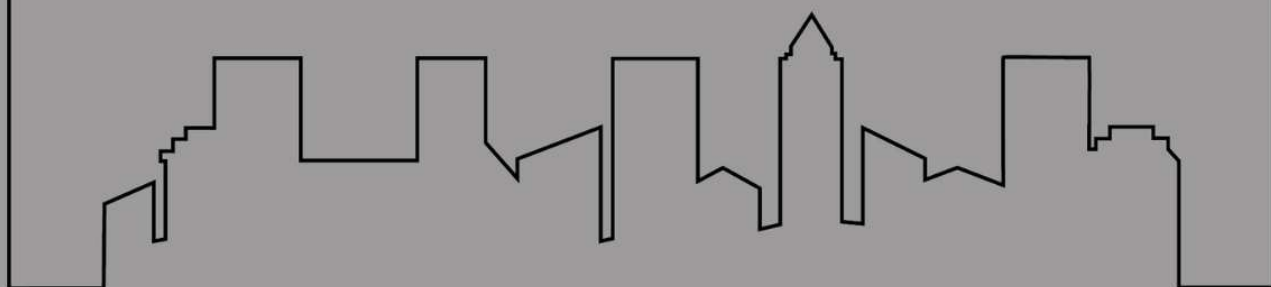


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	09/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Birigui, 120 - Parque Gloria, Catanduva - SP, CEP: 15806-340
Descrição do Imóvel	Unidade imobiliária situada na Rua Birigui, 120, Parque Glória, Catanduva/SP, apresentando benfeitoria com 173,78m² e superfície total correspondente a 400m².
Dados Cadastrais	Matrícula 2.110 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 1.604,53
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.604,53 x 173,78m² = R\$ 278.836,04

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	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 09/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 11.120 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

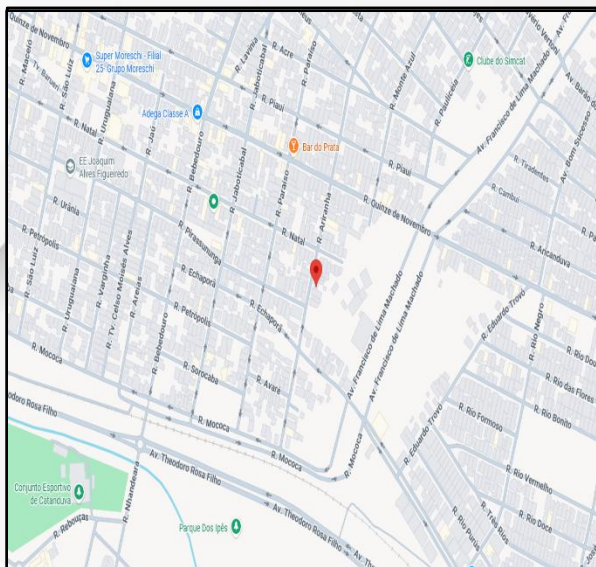
Localização: Rua Ariranha, 246 - Jardim Santa Rosa, Catanduva - SP, CEP: 15806-140.

Dados de Registro: Matrícula nº 11.120 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP– De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 106,14m² de área construída.

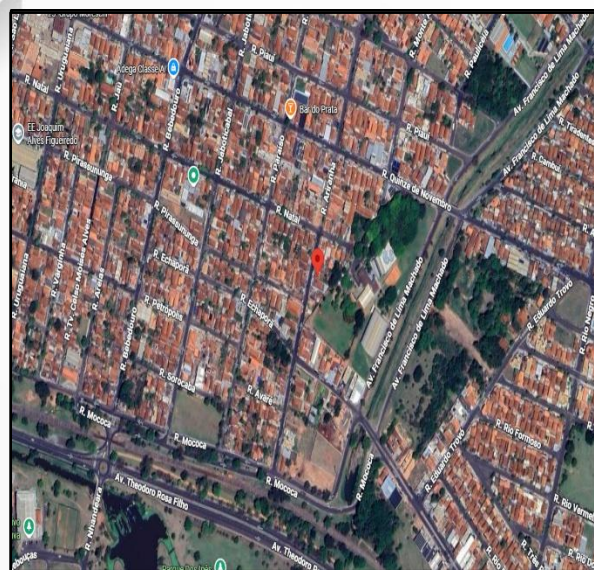
Descrição do bem: Propriedade localizada na Rua Ariranha, nº 246, bairro Jardim Santa Rosa, em Catanduva/SP, composta por edificação com 106,14m² implantada em lote de 412,50m².

3 – Detalhamento Regional

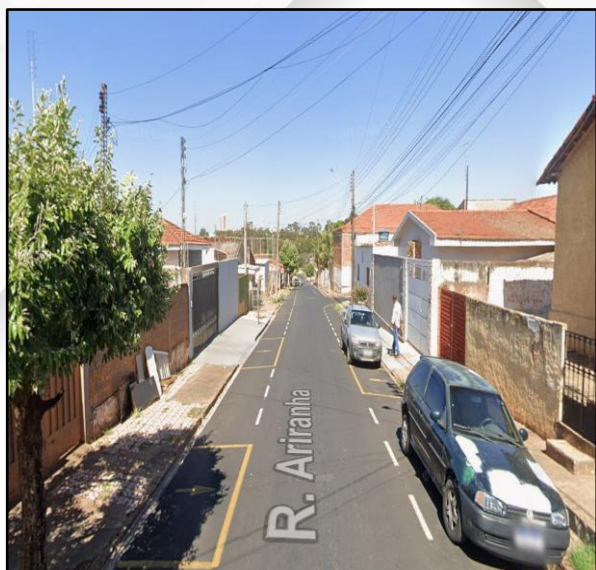
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



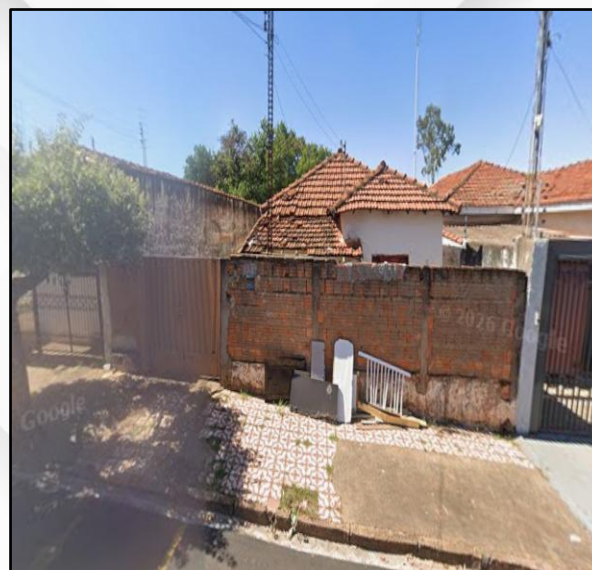
(Visão do Mapa)



(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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos		2026-06-09 10:37:43
Inscrição: 712295012701001		
Código: 2854601		
Proprietário: ELENÍ E*** ***** ** * * *		
Localização: RUA ARIRANHA		Nº: 246
Quadra: W	Lote: 8	Complemento:
Bairro: JARDIM SANTA ROSA		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²): 412,50		
Área Construída (m²): 106,14		
Área da Unidade (m²): 72,89		
Testada Principal (m²): 11,00		
Tipo de Imposto: Predial		
Categoria de Uso: Sem Uso		
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		
Data Aprov Projeto:		
Área Total Aprovada:		
Num Processo Projeto:		
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	0,00	
Zona Uso do Solo:		MACROZONA DE QUALIFICAÇÃO URBANA

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



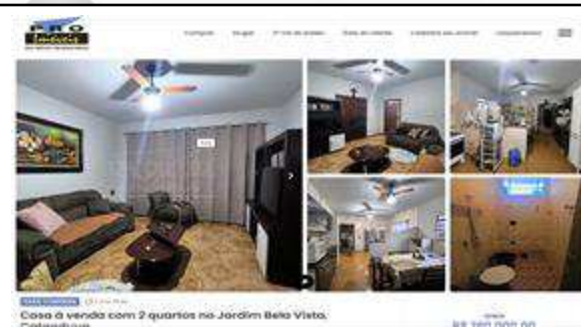
<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-bela-vista/34457>

Elemento comparativo nº 2



<https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-jardim-santa-rosa-catanduva-sp-159m2-id-3655>

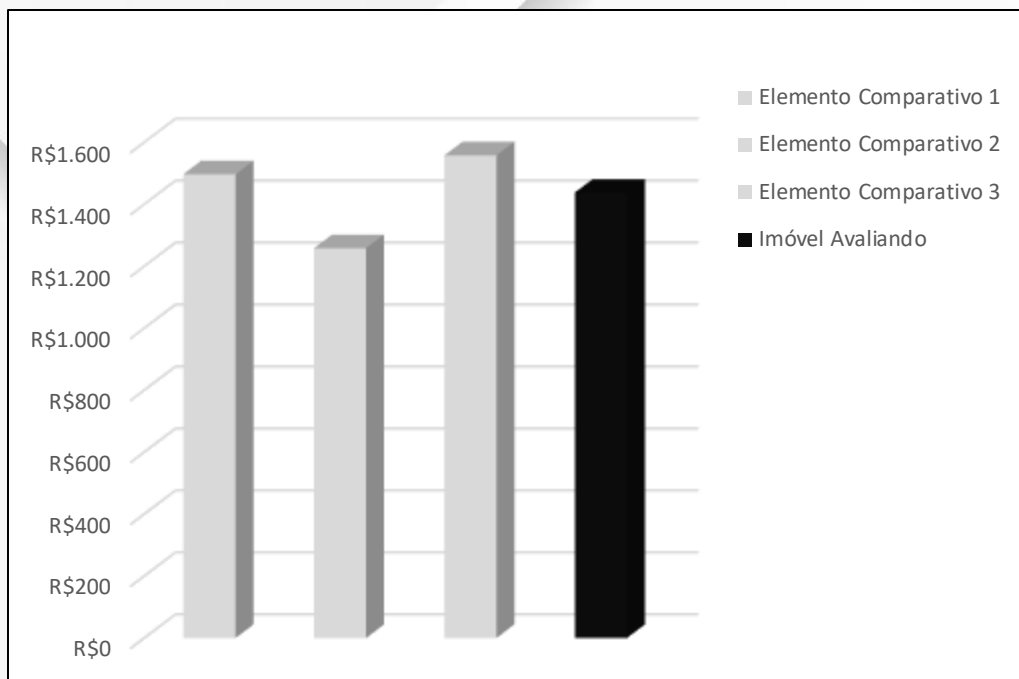
Elemento comparativo nº 3



<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-bela-vista/28033>

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\$ 1.496,60** (um mil, quatrocentos e noventa e seis Reais e sessenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.257,86** (um mil, duzentos e cinquenta e sete Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.557,63** (um mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e sessenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.437,36** (um mil, quatrocentos e trinta e sete Reais e trinta e seis 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:

(106,14m² de área construída x R\$ 1.437,36)
=
<u>R\$ 152.561,84</u>
(cento e cinquenta e dois mil, quinhentos e sessenta e um Reais e oitenta e quatro centavos)
Junho 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\$ 1.437,36**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 152.561,84**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Ariranha, 246 - Jardim Santa Rosa, Catanduva - SP, CEP: 15806-140.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **09/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade imobiliária localizada na Rua Ariranha, nº 246, Jardim Santa Rosa, Catanduva/SP, constituída por construção de 106,14m² e terreno com dimensão total de 412,50m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **11.120**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

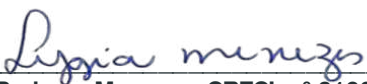
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.394,24**.

Memória de cálculo: 106,14m² X R\$ 1.394,24/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 147.984,98


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 09/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 11.120 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Unidade imobiliária localizada na Rua Ariranha, nº 246, Jardim Santa Rosa, Catanduva/SP, constituída por construção de 106,14m² e terreno com dimensão total de 412,50m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 149.510,60** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

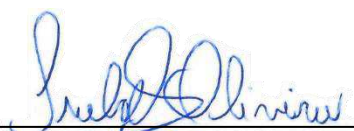
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 157.138,69

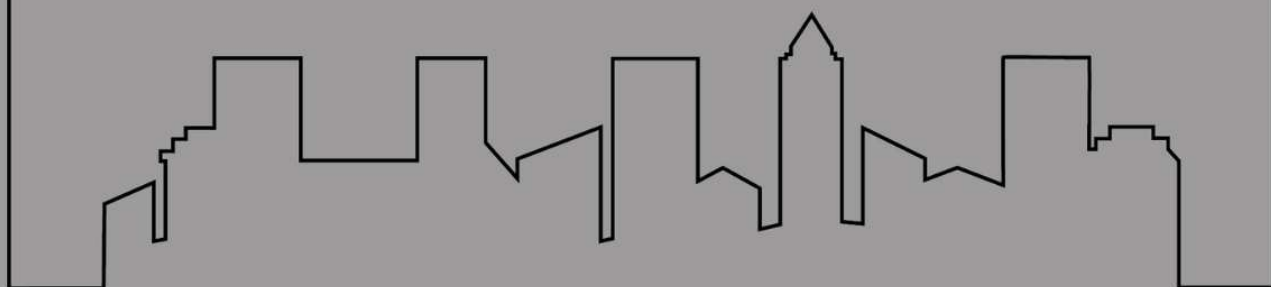


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	09/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Ariranha, 246 - Jardim Santa Rosa, Catanduva - SP, CEP: 15806-140
Descrição do Imóvel	Imóvel situado na Rua Ariranha, 246, bairro Jardim Santa Rosa, em Catanduva/SP, apresentando benfeitoria com 106,14m ² e superfície global correspondente a 412,50m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 11.120 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 1.480,49
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.480,49 x 106,14m ² = R\$ 157.138,69

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	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 09/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 11.285 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

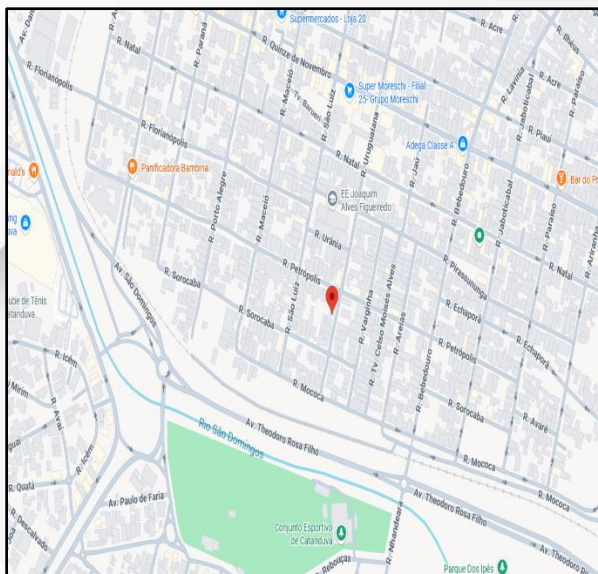
Localização: Rua Uruguaiana, 303 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-100.

Dados de Registro: Matrícula nº 11.285 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP– De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 79,73m² de área construída.

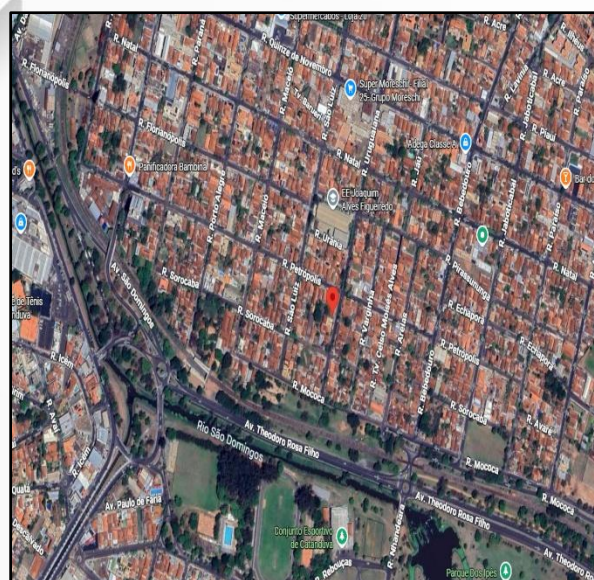
Descrição do bem: Propriedade localizada na Rua Uruguaiana, nº 303, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, composta por edificação com 79,73m² implantada em lote de 253m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



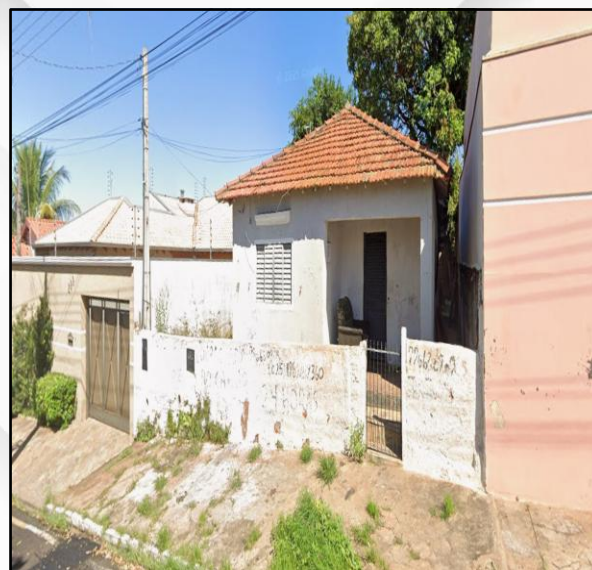
(Visão do Mapa)



(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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos		2026-06-09 10:48:43
Inscrição: 712188013701001		
Código: 2688101		
Proprietário: ESPOLIO D* **** * * * *		
Localização: RUA URUGUAIANA		Nº: 303
Quadra: C	Lote: 09	Complemento:
Bairro: JARDIM AUGUSTA		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²):		253,00
Área Construída (m²):		79,73
Área da Unidade (m²):		79,73
Testada Principal (m²):		11,00
Tipo de Imposto:		Predial
Categoria de Uso:		Sem Uso
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		
Data Aprov Projeto:		
Área Total Aprovada:		
Num Processo Projeto:		
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	0,00	
Zona Uso do Solo:	MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO	

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



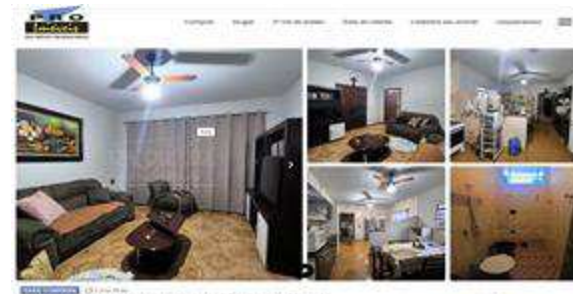
<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-bela-vista/34457>

Elemento comparativo nº 2



<https://joaomiguelimoveis.com.br/imovel/casa-a-venda-3-quartos-jardim-santa-rosa-catanduva-sp-159m2-id-3655>

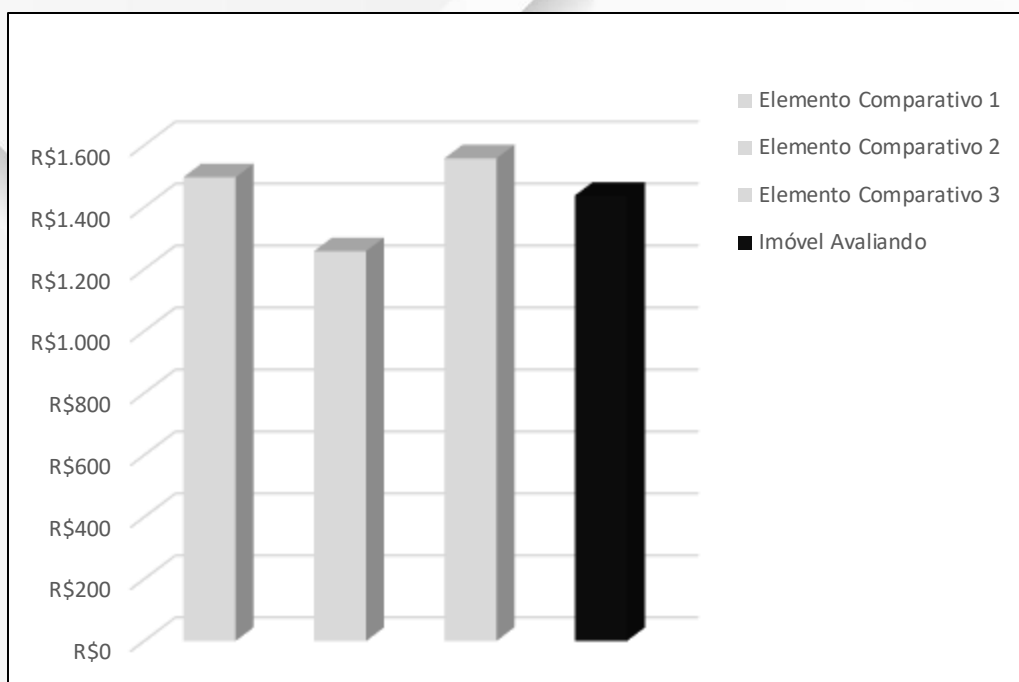
Elemento comparativo nº 3



<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/jardim-bela-vista/28033>

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\$ 1.496,60** (um mil, quatrocentos e noventa e seis Reais e sessenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.257,86** (um mil, duzentos e cinquenta e sete Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.557,63** (um mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e sessenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.437,36** (um mil, quatrocentos e trinta e sete Reais e trinta e seis 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:

(79,73m² de área construída x R\$ 1.437,36)
=
<u>R\$ 114.601,05</u>
(cento e quatorze mil, seiscentos e um Reais e cinco centavos)
Junho 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\$ 1.437,36**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 114.601,05**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Uruguaiana, 303 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-100.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **09/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade imobiliária localizada na Rua Uruguaiana, nº 303, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituída por construção com 79,73m² e terreno com dimensão total de 253m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **11.285**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.394,24**.

Memória de cálculo: 79,73m² X R\$ 1.394,24/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 111.163,01


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 09/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 11.285 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Unidade imobiliária localizada na Rua Uruguaiana, nº 303, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituída por construção com 79,73m² e terreno com dimensão total de 253m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 112.309,02** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

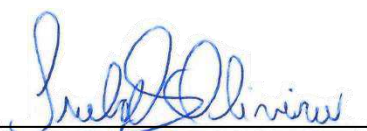
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 118.039,08

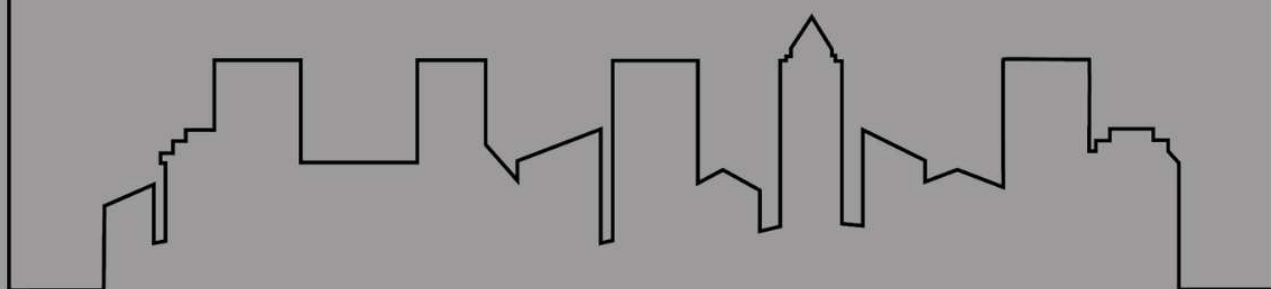


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	09/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Uruguaiana, 303 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-100
Descrição do Imóvel	Imóvel situado na Rua Uruguaiana, 303, São Francisco, Catanduva/SP, apresentando benfeitoria de 79,73m ² e superfície global correspondente a 253m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 11.285 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 1.480,49
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.480,49 x 79,73m ² = R\$ 118.039,08

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	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 09/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 11.734 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

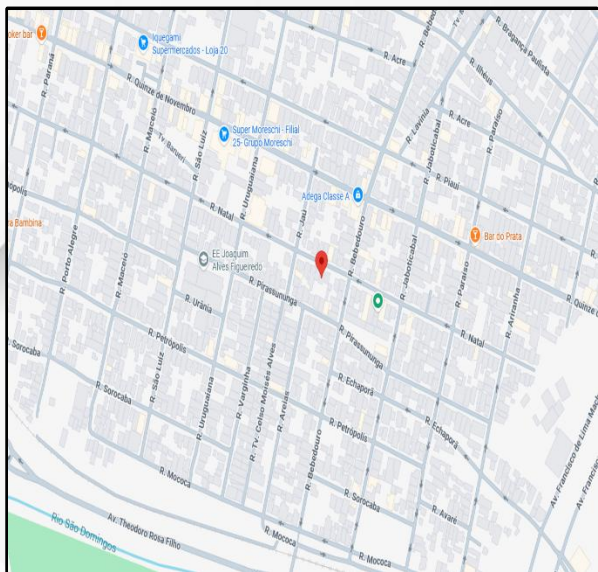
Localização: Rua Paraná, 12 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-080.

Dados de Registro: Matrícula nº 11.734 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva – SP – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 232,96m² de área total.

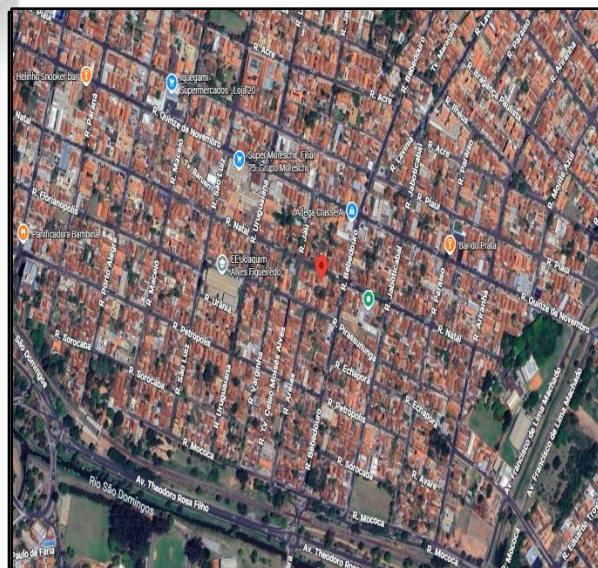
Descrição do bem: Lote localizado na Rua Paraná, nº 12, bairro São Francisco, no município de Catanduva/SP, com superfície de 232,96m².

3 – Detalhamento Regional

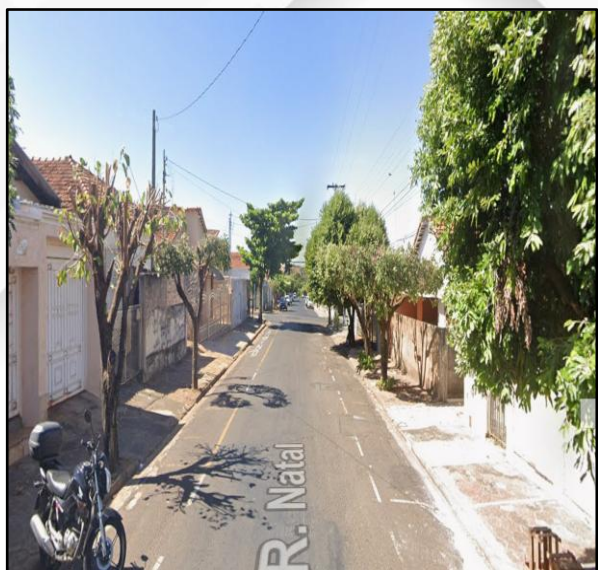
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



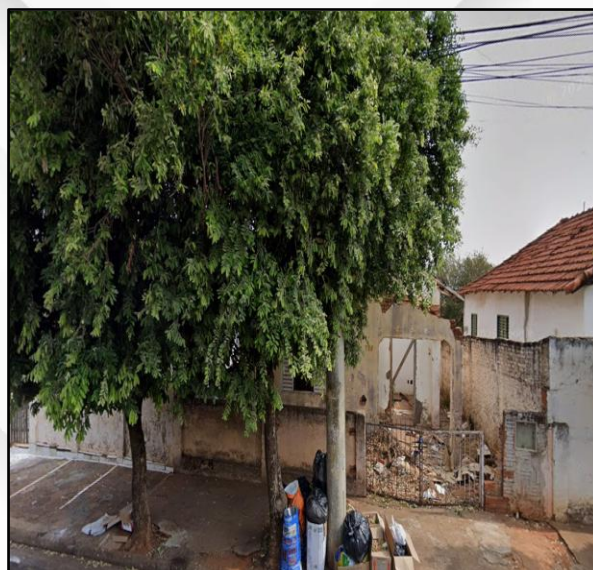
(Visão do Mapa)



(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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos		2026-06-09 10:54:47
Inscrição: 712194031801001		
Código: 2698501		
Proprietário: ESPOLIO D* **** * * *		
Localização: RUA PARANA		Nº: 12
Quadra:	Lote: C	Complemento:
Bairro: SAO FRANCISCO		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²): 232,96		
Área Construída (m²):		
Área da Unidade (m²):		
Testada Principal (m²): 11,20		
Tipo de Imposto: Territorial		
Categoria de Uso: Sem Uso		
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		48.535
Data Aprov Projeto:	17/05/2017	
Área Total Aprovada:	327,90	
Num Processo Projeto:		7803/2017
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	100,00	
Zona Uso do Solo:		MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO

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.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-sao-francisco-catanduva-sp-2971734309.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=4

Elemento comparativo nº 2



<https://joaomiguelmoveis.com.br/imovel/terreno-lote-a-venda-170m2-sao-francisco-catanduva-sp-id-2953>

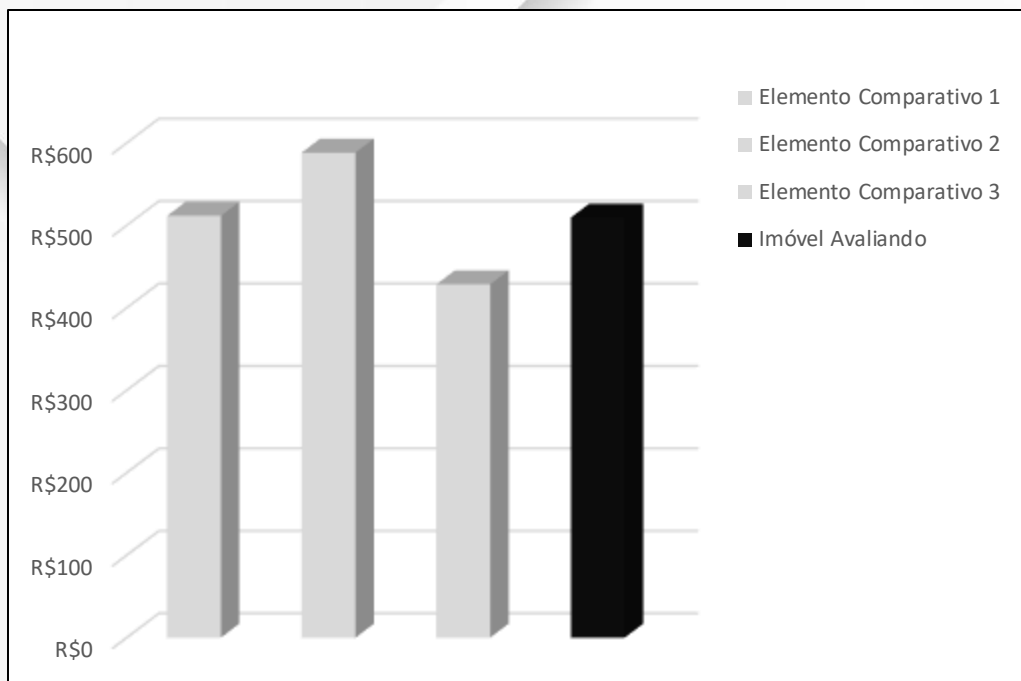
Elemento comparativo nº 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-sao-francisco-2978805060.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

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\$ 511,70** (quinhentos e onze Reais e setenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 588,24** (quinhentos e oitenta e oito Reais e vinte e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 428,57** (quatrocentos e vinte e oito Reais e cinquenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 509,50** (quinhentos e nove Reais e cinquenta 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:

(232,96m² de área total x R\$ 509,50)
=
<u>R\$ 118.693,32</u>
(cento e dezoito mil, seiscentos e noventa e três Reais e trinta e dois centavos)
Junho 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\$ 509,50**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 118.693,32**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Paraná, 12 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-080.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **09/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Área de terras localizada na Rua Paraná, nº 12, bairro São Francisco, cidade de Catanduva/SP, compreendendo uma metragem global de 232,96m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **11.734**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

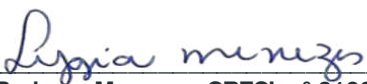
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 494,21**.

Memória de cálculo: 232,96m² X R\$ 494,21/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 115.132,52


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 09/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 11.734 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Área de terras localizada na Rua Paraná, nº 12, bairro São Francisco, cidade de Catanduva/SP, compreendendo uma metragem global de 232,96m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 116.319,45** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

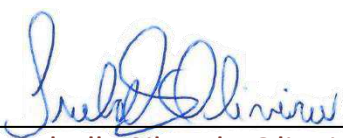
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

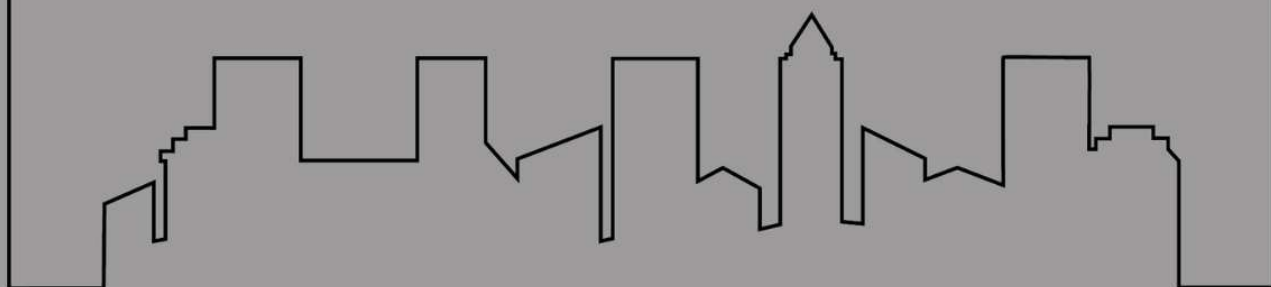
- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 122.254,12


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	09/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Paraná, 12 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-080
Descrição do Imóvel	Imóvel sem edificações situado na Rua Paraná, 12, São Francisco, Catanduva/SP, possuindo dimensão total correspondente a 232,96 metros quadrados.
Dados Cadastrais	Matrícula 11.734 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 524,79
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 524,79 \times 232,96m^2 =$ R\$ 122.254,12

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	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 09/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 16.633 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

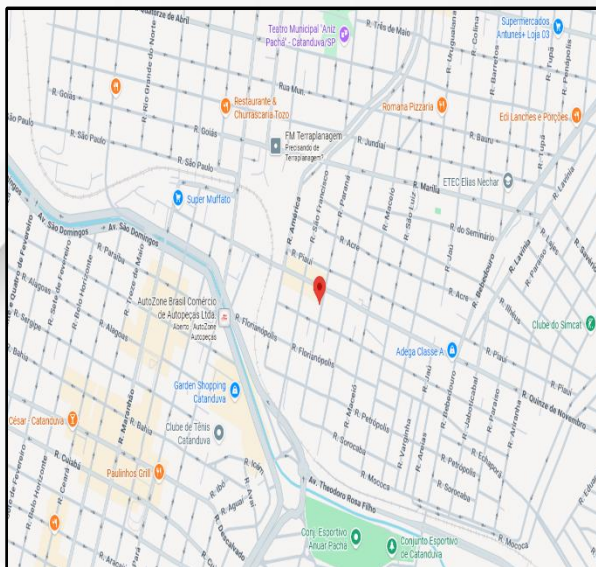
Localização: Rua Paraná, 325 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-080.

Dados de Registro: Matrícula nº 16.633 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP– De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 106,19m² de área construída.

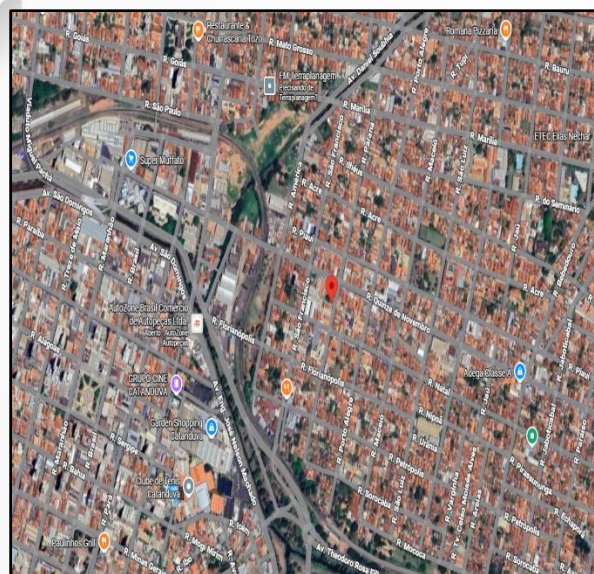
Descrição do bem: Propriedade localizada na Rua Paraná, nº 325, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, composta por benfeitoria com 106,19m², inserida em parcela de terras com 248,46m².

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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos		2026-06-09 11:07:45
Inscrição: 711344015801001		
Código: 1923601		
Proprietário: ELENI E*** ***** * * * * *		
Localização: RUA PARANA		Nº: 325
Quadra:	Lote:	Complemento:
Bairro: SAO FRANCISCO		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²): 248,46		
Área Construída (m²): 106,19		
Área da Unidade (m²): 106,19		
Testada Principal (m²): 12,30		
Tipo de Imposto: Predial		
Categoria de Uso: Sem Uso		
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		
Data Aprov Projeto:		
Área Total Aprovada:		
Num Processo Projeto:		
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	106,00	
Zona Uso do Solo:		MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO

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

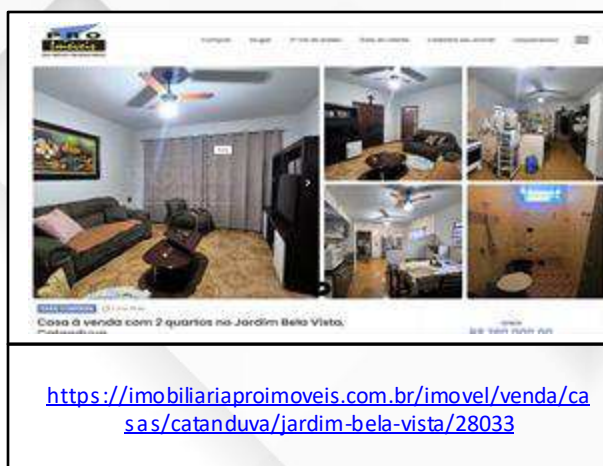
Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 2

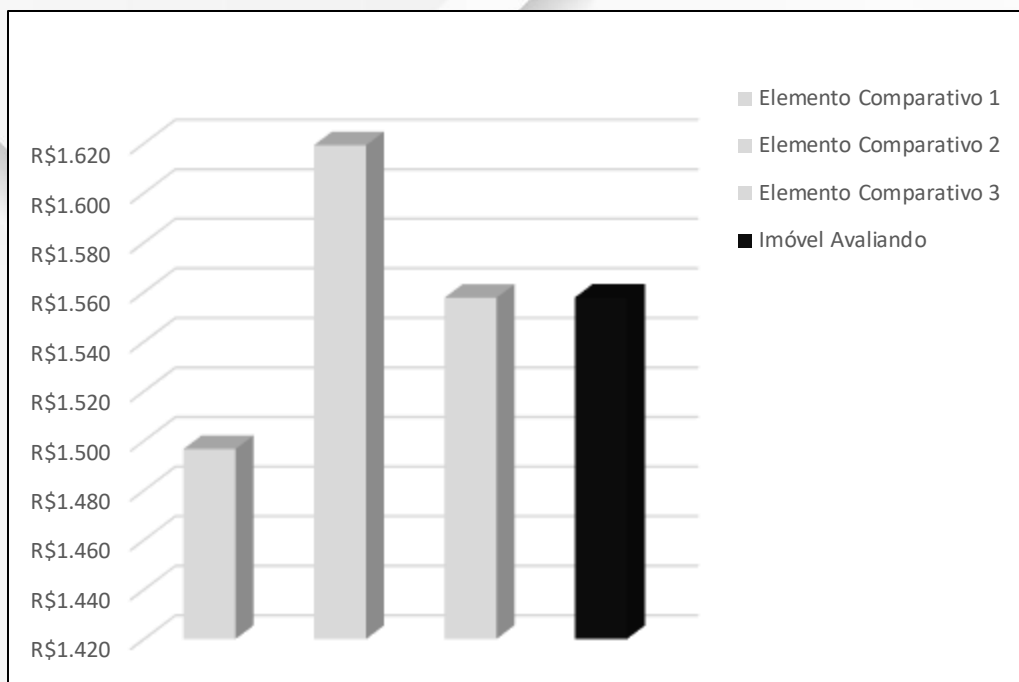


Elemento comparativo nº 3



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\$ 1.496,60** (um mil, quatrocentos e noventa e seis Reais e sessenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.619,17** (um mil, seiscentos e dezenove Reais e dezessete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.557,63** (um mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e sessenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.557,80** (um mil, quinhentos e cinquenta e sete Reais e oitenta 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:

(106,19m² de área construída x R\$ 1.557,80)
=
<u>R\$ 165.422,85</u>
(cento e sessenta e cinco mil, quatrocentos e vinte e dois Reais e oitenta e cinco centavos)
Junho 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\$ 1.557,80**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 165.422,85**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Paraná, 325 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-080.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **09/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade residencial localizada na Rua Paraná, nº 325, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituída por construção com metragem de 106,19m² e lote com superfície total de 248,46m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **16.633**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.511,06**.

Memória de cálculo: 106,19m² X R\$ 1.511,06/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 160.460,16


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 09/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 16.633 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Unidade residencial localizada na Rua Paraná, nº 325, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituída por construção com metragem de 106,19m² e lote com superfície total de 248,46m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 162.114,39** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

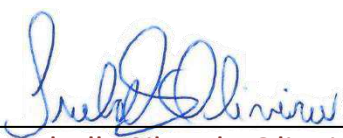
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 170.385,53


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	09/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Paraná, 325 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-080
Descrição do Imóvel	Imóvel situado na Rua Paraná, 325, São Francisco, Catanduva/SP, apresentando estrutura edificada de 106,19m ² e área global correspondente a 248,46m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 16.633 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 1.604,53
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.604,53 x 106,19m ² = R\$ 170.385,54

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Araçatuba, 616 - Jardim Bela Vista, Catanduva - SP, CEP: 15806-335**.

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **10/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Unidade de uso não residencial localizada na Rua Araçatuba, nº 616, bairro Jardim Bela Vista, em Catanduva/SP, constituída por edificação com 129,53m² e parcela territorial correspondente a 170m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **23.532**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.886,11**.

Memória de cálculo: 129,53m² X R\$ 1.886,11/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 244.307,97


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 10/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 23.532 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Unidade de uso não residencial localizada na Rua Araçatuba, nº 616, bairro Jardim Bela Vista, em Catanduva/SP, constituída por edificação com 129,53m² e parcela territorial correspondente a 170m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 246.826,61** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

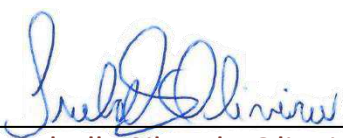
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

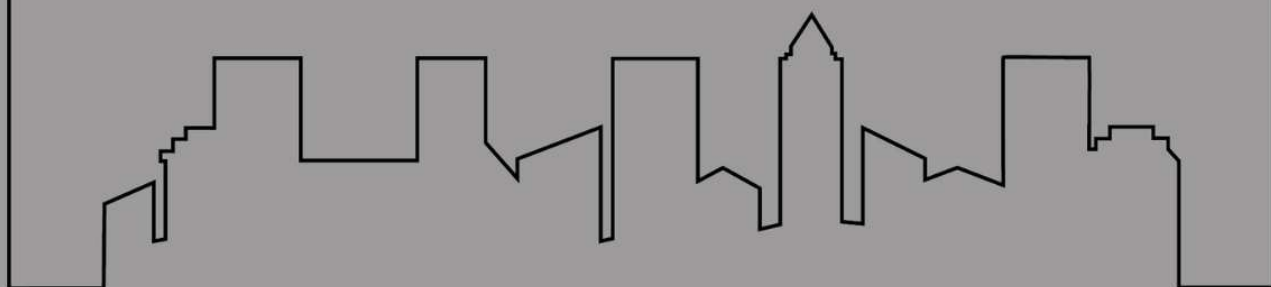
- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 259.419,80


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	10/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Araçatuba, 616 - Jardim Bela Vista, Catanduva - SP, CEP: 15806-335
Descrição do Imóvel	Bem comercial situado na Rua Araçatuba, 616, Jardim Bela Vista, Catanduva/SP, apresentando benfeitoria de 129,53m² e superfície total de 170m².
Dados Cadastrais	Matrícula 23.532 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 2.002,78
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.002,78 x 129,53m² = R\$ 259.419,81

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	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 10/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 474 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

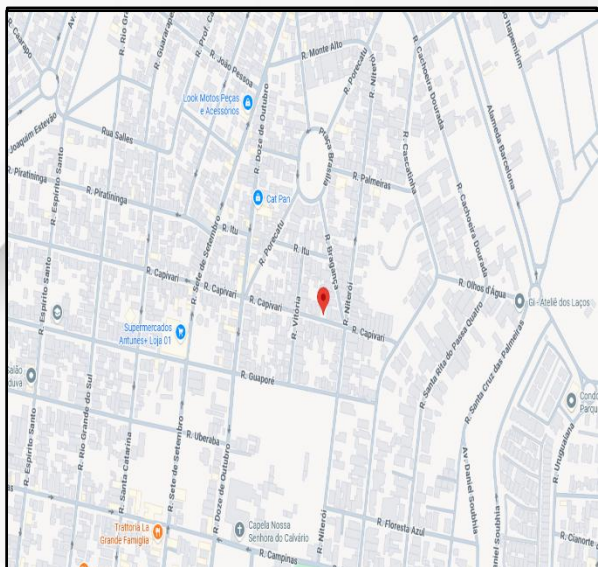
Localização: Rua Capivari, 190 - Vila Bela, Catanduva - SP, CEP: 15804-110.

Dados de Registro: Matrícula nº 474 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP– De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 206,00m² de área total.

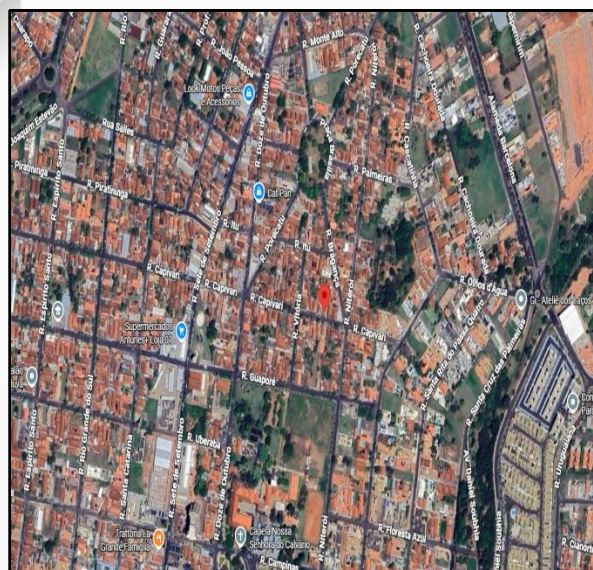
Descrição do bem: Lote localizado na Rua Capivari, nº 190, bairro Vila Bela, em Catanduva/SP, com superfície territorial de 206m².

3 – Detalhamento Regional

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



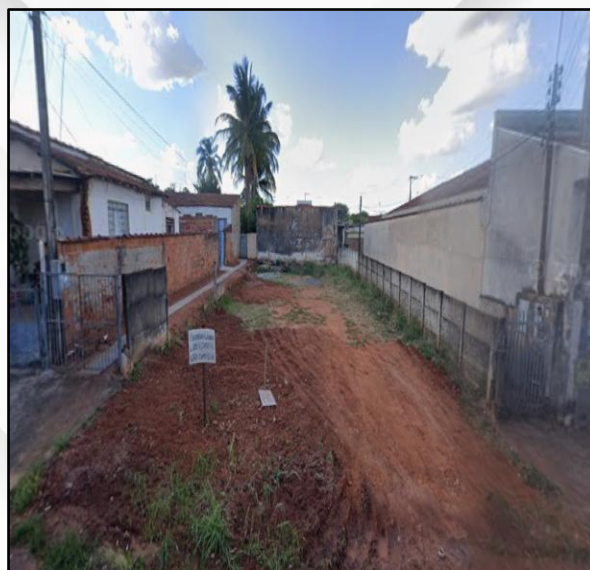
(Visão do Mapa)



(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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

	MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos	2026-06-09 11:28:18
Inscrição: 356175019501001		
Código: 0504501		
Proprietário: ELENI E*** ***** * * * * *		
Localização: RUA CAPIVARI		Nº: 190
Quadra: G	Lote: 05	Complemento:
Bairro: RESIDENCIAL LUNARDELLI		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²): 206,00		
Área Construída (m²): 72,96		
Área da Unidade (m²): 72,96		
Testada Principal (m²): 10,30		
Tipo de Imposto: Predial		
Categoria de Uso: Sem Uso		
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		
Data Aprov Projeto:		
Área Total Aprovada:		
Num Processo Projeto:		
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	0,00	
Zona Uso do Solo:	MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO	

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



Elemento comparativo nº 2

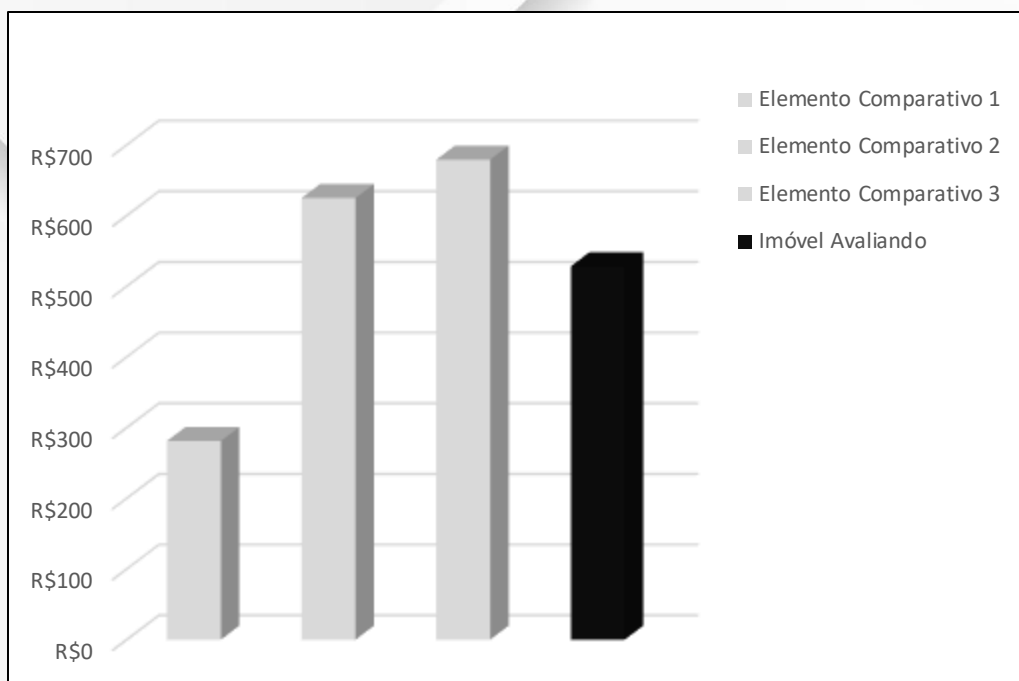


Elemento comparativo nº 3



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\$ 281,16** (duzentos e oitenta e um Reais e dezesseis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 625,00** (seiscentos e vinte e cinco Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 679,14** (seiscentos e setenta e nove Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 528,44** (quinhentos e vinte e oito Reais e quarenta e quatro 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:

(206,00m² de área total x R\$ 528,44)
=
<u>R\$ 108.857,69</u>
(cento e oito mil, oitocentos e cinquenta e sete Reais e sessenta e nove centavos)
Junho 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\$ 528,44**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 108.857,69**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Capivari, 190 - Vila Bela, Catanduva - SP, CEP: 15804-110.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **10/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Área urbana localizada na Rua Capivari, nº 190, bairro Vila Bela, em Catanduva/SP, compreendendo uma metragem global de 206m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **474**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

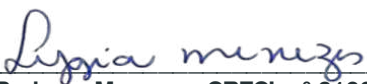
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 512,58**.

Memória de cálculo: 206m² X R\$ 512,58/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 105.591,95


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 10/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 474 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Área urbana localizada na Rua Capivari, nº 190, bairro Vila Bela, em Catanduva/SP, compreendendo uma metragem global de 206m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 106.680,53** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

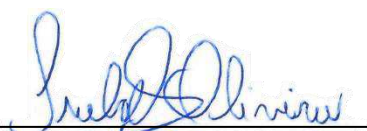
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 112.123,41

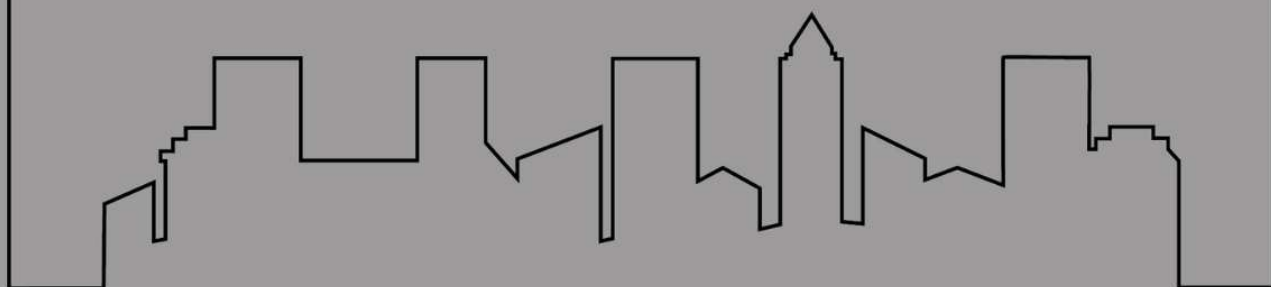


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	10/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Capivari, 190 - Vila Bela, Catanduva - SP, CEP: 15804-110
Descrição do Imóvel	Imóvel sem edificações situado na Rua Capivari, 190, Vila Bela, Catanduva/SP, possuindo dimensão correspondente a 206 metros quadrados.
Dados Cadastrais	Matrícula 474 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 544,29
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 544,29 x 206m² = R\$ 112.123,42

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	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Planta Genérica de Valores.....	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 10/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 856 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

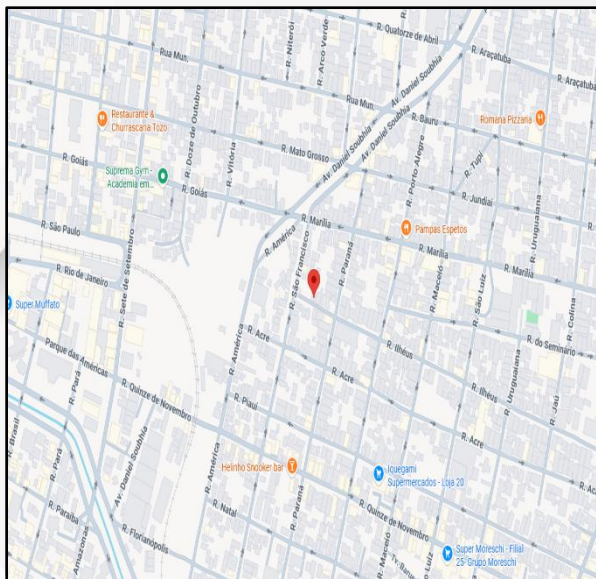
Localização: Rua Ilhéus, 153 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-305.

Dados de Registro: Matrícula nº 856 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva – SP – De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 104,92m² de área construída.

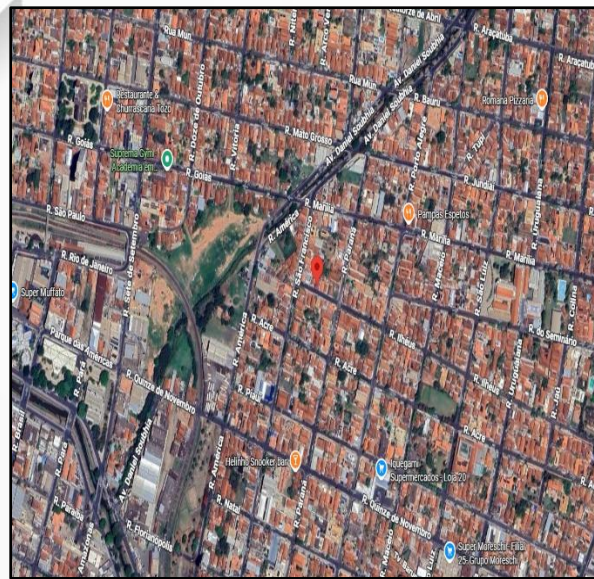
Descrição do bem: Unidade localizada na Rua Ilhéus, nº 153, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, composta por edificação com 104,92m² implantada em área de 399,20m².

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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos		2026-06-09 11:32:46
Inscrição: 710506028201001		
Código: 1201801		
Proprietário: ELENI E****		
Localização: RUA ILHEUS		Nº: 153
Quadra: B	Lote: 8	Complemento:
Bairro: VILA PELLIZZON		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²): 399,20		
Área Construída (m²): 165,29		
Área da Unidade (m²): 104,92		
Testada Principal (m²): 10,00		
Tipo de Imposto: Predial		
Categoria de Uso: Sem Uso		
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		
Data Aprov Projeto:		
Área Total Aprovada:		
Num Processo Projeto:		
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	120,00	
Zona Uso do Solo:	MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO	

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.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sao-francisco-catanduva-sp-2943312395.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

Elemento comparativo nº 2



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sao-francisco-catanduva-sp-2976919859.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2

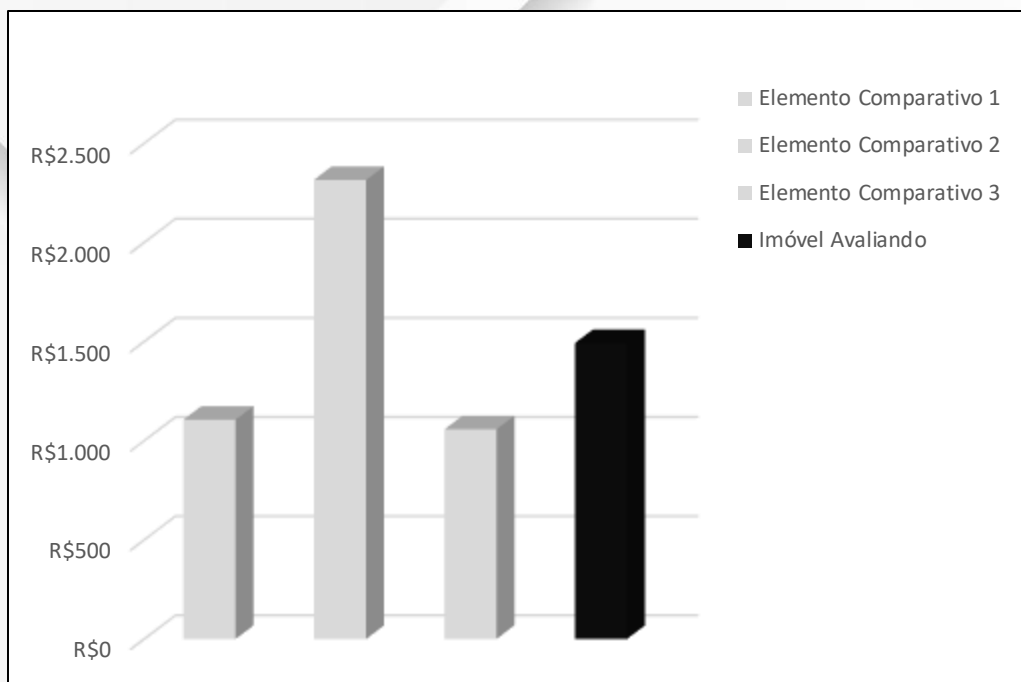
Elemento comparativo nº 3



<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/sao-francisco/34553>

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\$ 1.105,53** (um mil, cento e cinco Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.314,81** (dois mil, trezentos e quatorze Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.057,41** (um mil e cinquenta e sete Reais e quarenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.492,58** (um mil, quatrocentos e noventa e dois Reais e cinquenta e oito 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:

(104,92m² de área construída x R\$ 1.492,58)
=
<u>R\$ 156.601,97</u>
(cento e cinquenta e seis mil, seiscentos e um Reais e noventa e sete centavos)
Junho 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\$ 1.492,58**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 156.601,97**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Ilhéus, 153 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-305.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **10/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Rua Ilhéus, nº 153, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituído por construção com 104,92m² e lote com superfície total de 399,20m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **856**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

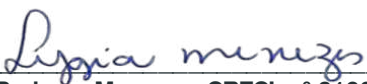
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.447,80**.

Memória de cálculo: 104,92m² X R\$ 1.447,80/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 151.903,91


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 10/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 856 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Imóvel localizado na Rua Ilhéus, nº 153, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituído por construção com 104,92m² e lote com superfície total de 399,20m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 153.469,93** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

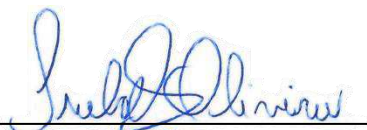
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 161.300,03

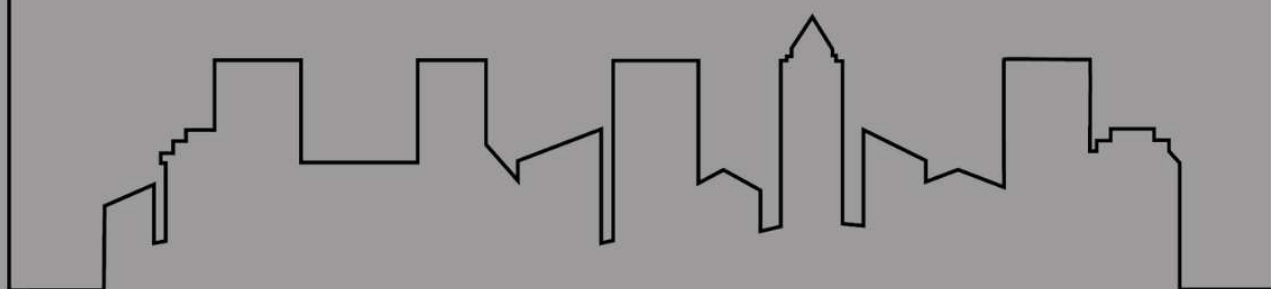


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	10/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Ilhéus, 153 - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-305
Descrição do Imóvel	Propriedade situada na Rua Ilhéus, 153, São Francisco, Catanduva/SP, apresentando estrutura edificada de 104,92m ² e dimensão global correspondente a 399,20m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 856 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 1.537,36
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.537,36 x 104,92m ² = R\$ 161.300,03

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.....	1
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024).....	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	2
5 – Precificação	2
5.1 – Metodologia.....	2
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: 10/06/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 857 – 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1007164-20.2025.8.26.0132, em trâmite perante a Vara de Família e Sucessões - Foro de Catanduva.

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 Junho.

2 – Estudo do Imóvel

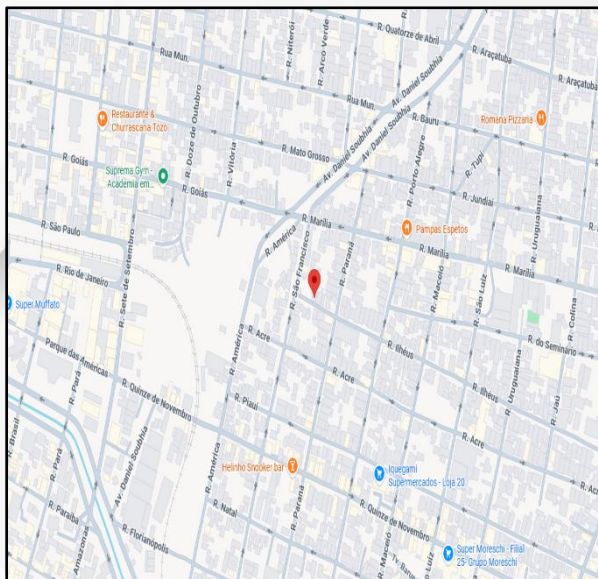
Localização: Rua Ilhéus, 153, Fundos - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-305.

Dados de Registro: Matrícula nº 857 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP– De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 60,37m² de área construída.

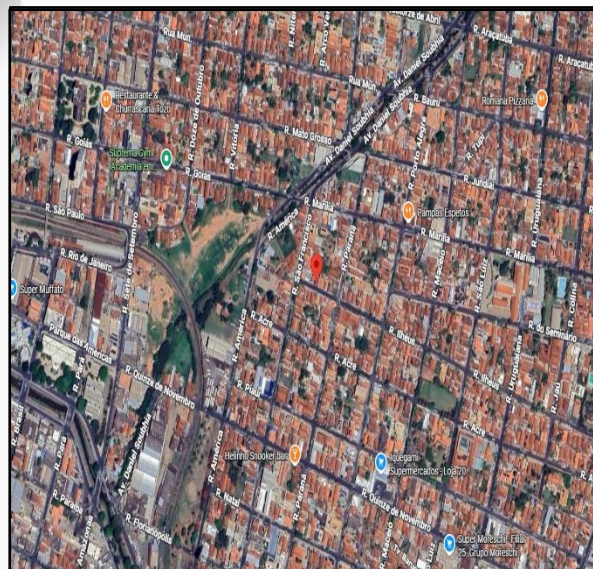
Descrição do bem: Unidade localizada na Rua Ilhéus, nº 153, fundos, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, composta por edificação com 104,92m² implantada em área de 399,20m².

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 Dados Cadastrais, o imóvel possui as seguintes características:

 MUNICÍPIO DE CATANDUVA Ficha Cadastral - Informações de Projetos		2026-06-09 11:43:57
Inscrição: 710506028201002		
Código: 1202301		
Proprietário: ESPOLIO D* **** * * * *		
Localização: RUA ILHEUS		Nº: 153
Quadra: B	Lote: 8	Complemento: FUNDOS
Bairro: VILA PELLIZZON		
Informações Gerais		
Área do Terreno (m²): 399,20		
Área Construída (m²): 165,29		
Área da Unidade (m²): 60,37		
Testada Principal (m²): 10,00		
Tipo de Imposto: Predial		
Categoria de Uso: Sem Uso		
Informações sobre Projetos		
<i>Data</i>	<i>Valor</i>	<i>Descrição</i>
Num Aprov Projeto:		
Data Aprov Projeto:		
Área Total Aprovada:		
Num Processo Projeto:		
Num Habite-se:		
Data do Habite-se:		
Área Habite-se:		
Tipo Uso Habite-se:		
Tipo Habite-se:		
Obs Projeto:		
Área Anterior a 1966:	120,00	
Zona Uso do Solo:	MACROZONA DE APROVEITAMENTO URBANO	

5 – Precificação

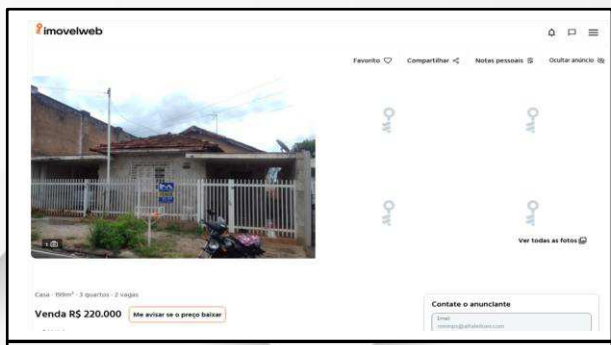
5.1 – Metodologia

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.

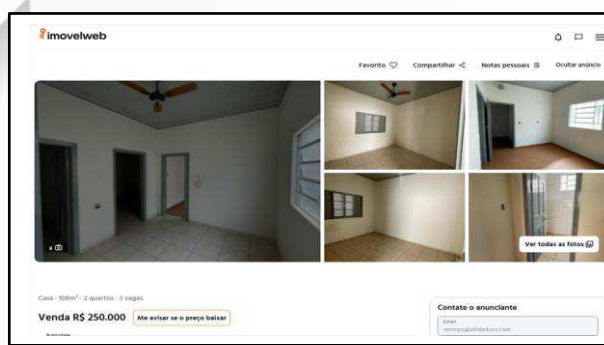
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sao-francisco-catanduva-sp-2943312395.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=1

Elemento comparativo nº 2



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-sao-francisco-catanduva-sp-2976919859.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2

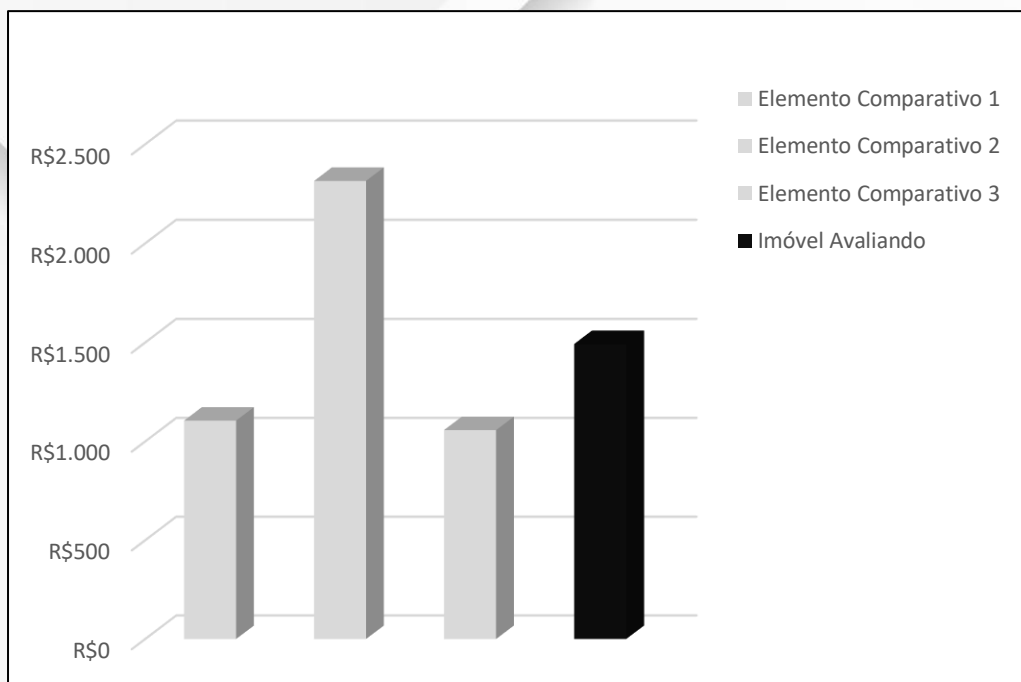
Elemento comparativo nº 3



<https://imobiliariaproimoveis.com.br/imovel/venda/casas/catanduva/sao-francisco/34553>

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\$ 1.105,53** (um mil, cento e cinco Reais e cinquenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.314,81** (dois mil, trezentos e quatorze Reais e oitenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.057,41** (um mil e cinquenta e sete Reais e quarenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.492,58** (um mil, quatrocentos e noventa e dois Reais e cinquenta e oito 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:

(60,37m² de área construída x R\$ 1.492,58)
=
<u>R\$ 90.107,33</u>
(noventa mil, cento e sete Reais e trinta e três centavos)
Junho 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\$ 1.492,58**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 90.107,33**.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

TERMO DE AVALIAÇÃO

Parecer técnico com leitura de mercado e conclusão de valor

Metodologia: Dados de Mercadológicos

1. CONTEXTUALIZAÇÃO

A presente avaliação tem por finalidade indicar o valor de mercado do imóvel urbano situado em **Rua Ilhéus, 153, Fundos - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-305.**

O parecer foi solicitado por **Eleni Edna Vaccari de Sá**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **213.755.918-86**, com data base em **10/06/2026** e referência ao processo nº **1007164-20.2025.8.26.0132**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Rua Ilhéus, nº 153, Fundos, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituído por construção com 104,92m² e lote com superfície total de 399,20m². Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP** sob nº **857**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

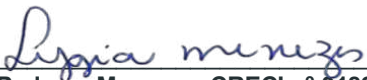
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 1.447,80**.

Memória de cálculo: 60,37m² X R\$ 1.447,80/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 87.404,11


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 10/06/2026

Solicitante do parecer técnico: Eleni Edna Vaccari de Sá

Inscrito no CNPJ/CPF: 213.755.918-86

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 857 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - SP

Descrição: Imóvel localizado na Rua Ilhéus, nº 153, Fundos, bairro São Francisco, em Catanduva/SP, constituído por construção com 104,92m² e lote com superfície total de 399,20m².

- **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 Dados Cadastrais

- **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\$ 88.305,18** referente ao mês de **Junho de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1007164-20.2025.8.26.0132
- **Solicitante:** Eleni Edna Vaccari de Sá
- **CPF/CNPJ:** 213.755.918-86

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 92.810,54


Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	10/06/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Ilhéus, 153, Fundos - São Francisco, Catanduva - SP, CEP: 15806-305
Descrição do Imóvel	Propriedade situada na Rua Ilhéus, 153, casa dos fundos, São Francisco, Catanduva/SP, apresentando estrutura edificada de 104,92m ² e dimensão global correspondente a 399,20m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 857 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Catanduva - 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\$ 1.537,36
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.537,36 x 60,37m ² = R\$ 92.810,55