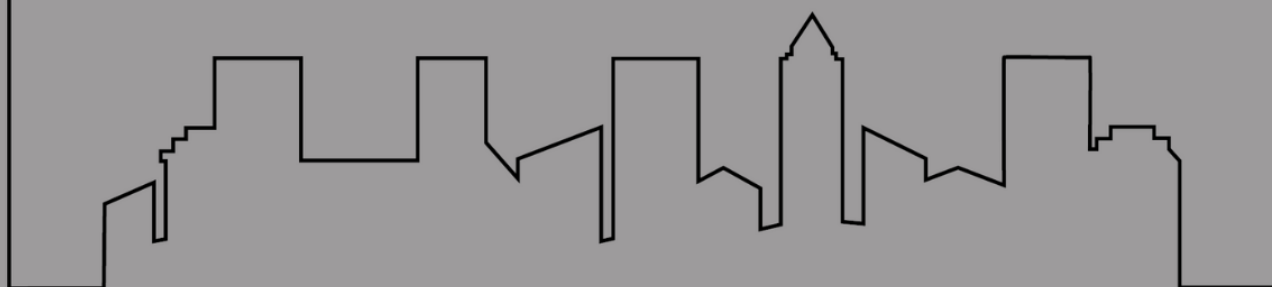


Preço Médio de Mercado.

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 2026)	1
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Precificação	2
4.1 – Metodologia	2
4.2 – Amostras Análogas	3
4.3 – Método Denotativo Geométrico	4
4.4 – Fator de Homogeneização	4
4.5 – Valor do Imóvel.....	5
5 - Considerações finais.....	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 01 de outubro de 2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 96.052 – Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1001812-04.2019.8.26.0161, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de Diadema.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e IV do CPC, realizamos uma pesquisa de mercado, utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, com a data base de Outubro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua das Perobas, nº 455, Loteamento Córrego Azul, Araçatuba - SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 96.052 - Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP– De acordo com total do terreno, o imóvel possui 1000m² de área privativa.

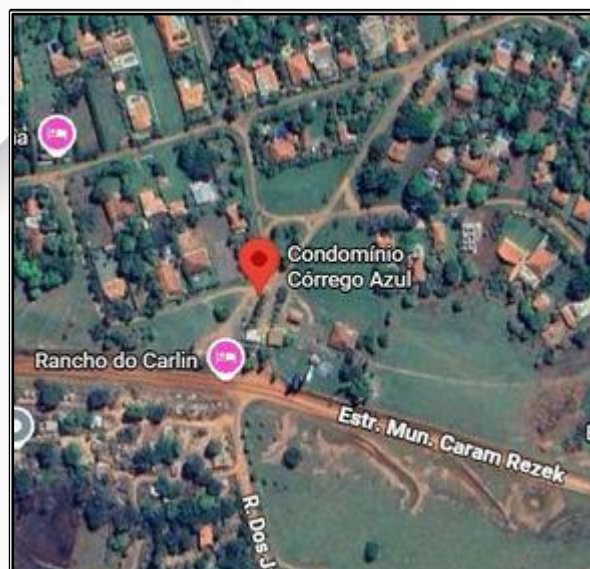
Descrição do bem: Lote de terreno nº 21 da quadra "P", situado na Rua das Perobas, no loteamento denominado "Córrego Azul", nesta cidade, município e comarca de Araçatuba, Estado de São Paulo, medindo 20,00m de frente para a Rua das Perobas; pelo lado direito de quem da referida rua olha para o terreno, mede 50,00m confrontando com o lote nº 20; pelo lado esquerdo mede 50,00m confrontando com o lote nº 22; e, nos fundos mede 20,00m confrontando com o lote nº 02 todos da mesma quadra, perfazendo a área de 1.000,00m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2026)



(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 – Precificação

4.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à

imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

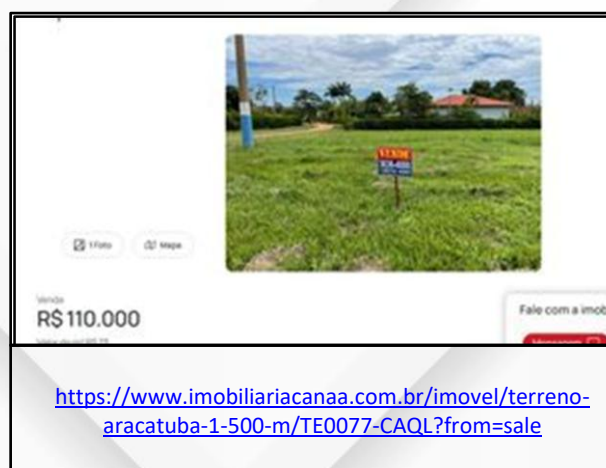
O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua atributos mais semelhantes possíveis ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.

4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



Elemento comparativo nº 2



Elemento comparativo nº 3

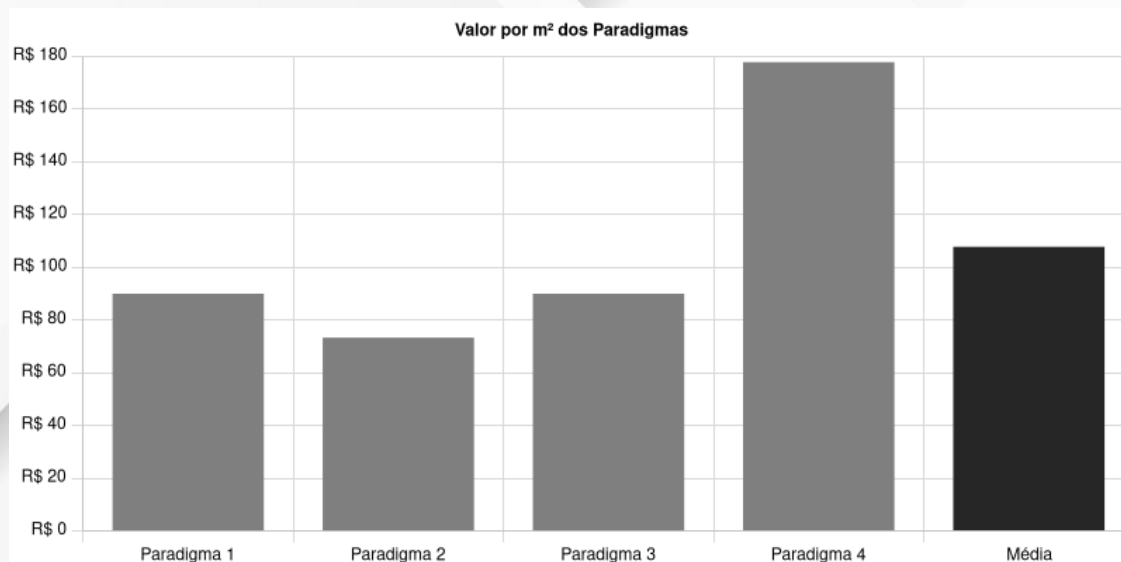


Elemento comparativo nº 4



4.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliando. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas (m²), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 90,00** (noventa reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 73,33** (setenta e três reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 90,00** (noventa reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 177,78** (cento e setenta e sete reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em ().

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 107,78** (cento e sete reais e setenta e oito centavos).

4.4 – Fator de Homogeneização

Para se construir uma equiparação mais assertiva, ainda que a pesquisa realizada abranja imóveis similares em tamanho, padrão e local, requer uma melhoria no seu grau de precisão, obtida por outro processo auxiliar, denominado Homogeneização de Valores.

Tal processo, visa corrigir as discrepâncias dos elementos comparativos através de fatores cuja aplicação de um ou outro, há uma variação. Assim, os fatores fundamentais como localização, testada, topografia, padrão construtivo, conservação, entre outros, são levados em conta para que as amostras sejam mais comparáveis, não obstante a similaridade já pré selecionada na pesquisa.

4.5 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, bem como, o fator de homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(1000m ² de área privativa x R\$ 107,78)
=
<u>R\$ 107.777,78</u>
(cento e sete mil setecentos e setenta e sete reais e setenta e oito centavos)
Outubro de 2026

5 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 107,78**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 107.777,78**.

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 das Perobas, nº 455, Loteamento Córrego Azul, Araçatuba - SP**.

O parecer foi solicitado por **Santa Marcella Rochas Importação e Exportação Ltda.**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **17.704.708/0001-26**, com data base em **01 de outubro de 2026** e referência ao processo nº **1001812-04.2019.8.26.0161**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Terreno localizado no bairro Loteamento Córrego Azul, Araçatuba/SP, encerrando a área privativa de 1.000,00 m². Trata-se do lote nº 21 da quadra P, situado na Rua das Perobas, com frente de 20,00 m para essa rua, lateral direita de 50,00 m confrontando com o lote nº 20, lateral esquerda de 50,00 m confrontando com o lote nº 22, e fundos de 20,00 m confrontando com o lote nº 02. Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba - SP** sob nº **96.052**.

3. FUNDAMENTAÇÃO DO VALOR

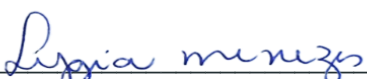
A partir da expertise profissional, foi observado o preço médio praticado na região, bem como paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando. Nesta leitura, a média do m² adotada é **R\$ 104,54**.

Memória de cálculo: $1000\text{m}^2 \times \text{R\$ } 104,54/\text{m}^2$.

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R\$ 104.544,44


Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 01 de outubro de 2026

Solicitante do parecer técnico: Santa Marcella Rochas Importação e Exportação Ltda.

Inscrito no CNPJ/CPF: 17.704.708/0001-26,

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 96.052 - Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba. - SP

Descrição: Terreno localizado no bairro Loteamento Córrego Azul, Araçatuba/SP, encerrando a área privativa de 1.000,00 m². Trata-se do lote nº 21 da quadra P, situado na Rua das Perobas, com frente de 20,00 m para essa rua, lateral direita de 50,00 m confrontando com o lote nº 20, lateral esquerda de 50,00 m confrontando com o lote nº 22, e fundos de 20,00 m confrontando com o lote nº 02.

- **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

- **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\$ 105.622,22** referente ao mês de **Outubro de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 1001812-04.2019.8.26.0161
- **Solicitante:** Santa Marcella Rochas Importação e Exportação Ltda.
- **CPF/CNPJ:** 17.704.708/0001-26,

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 111.011,11



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	01 de outubro de 2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua das Perobas, nº 455, Loteamento Córrego Azul, Araçatuba - SP
Descrição do Imóvel	Na comarca de Araçatuba, Rua das Perobas, lote nº 21 da quadra P do loteamento Córrego Azul. Terreno com 1.000,00 m ² de área privativa. Confrontações: 20,00 m de frente para a Rua das Perobas, 50,00 m lado direito (lote nº 20), 50,00 m lado esquerdo (lote nº 22), 20,00 m fundos (lote nº 02).
Dados Cadastrais	Matrícula 96.052 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba. - 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\$ 111,01
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 111,01 x 1000m ² = R\$ 111.011,11