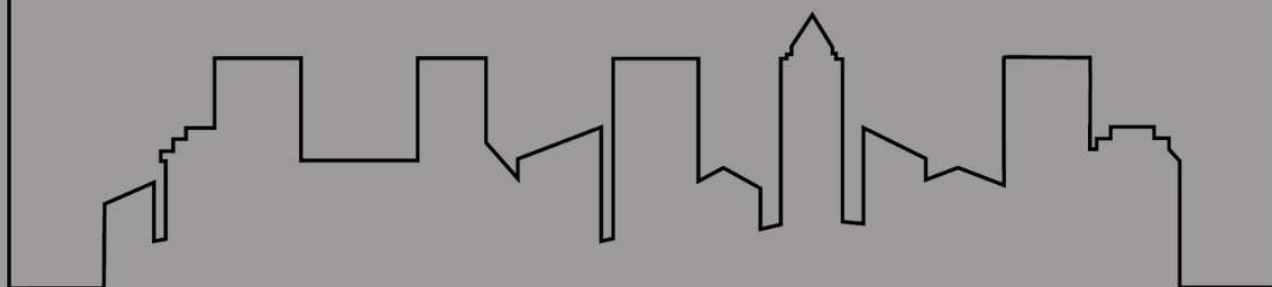


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



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

Sumário

Relatório de Comparação Mercadológica	1
1 - Considerações iniciais	1
2 – Estudo do Imóvel	1
3 – Detalhamento Regional.....	2
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência	2
4 – Planta Genérica de Valores	3
5 – Precificação	3
5.1 – Metodologia.....	3
5.2 – Amostras Análogas.....	4
5.3 – Método Denotativo Geométrico.....	5
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel	6
6 - Considerações finais.....	6

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 15/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 9683 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras, cota parte penhorado nos autos do Processo nº 1006350-43.2018.8.26.0038, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Araras.

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 Setembro.

2 – Estudo do Imóvel

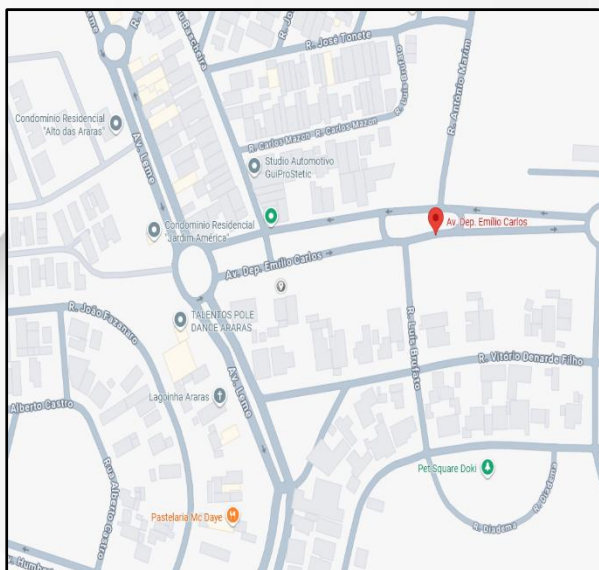
Localização: Avenida Deputado Emílio Carlos, 85 Parque das Árvores - Ararás/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 9683 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras – Inscrição Municipal: 11.6.06.40.017.000 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 153,69m² de área construída.

Descrição do bem: Residência localizada na Avenida Deputado Emílio Carlos, número 85, bairro Parque das Árvores, município de Araras/SP. O lote possui 250 metros quadrados, dos quais 153,69 metros quadrados correspondem à edificação existente.

3 – Detalhamento Regional

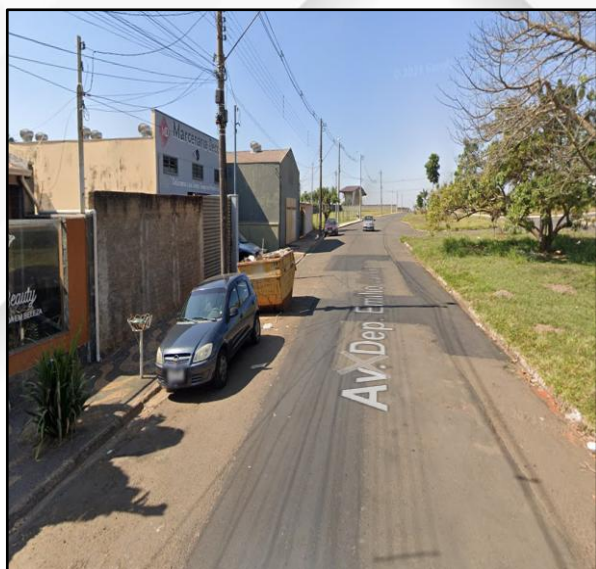
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Imóvel)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

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

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

4 – Planta Genérica de Valores

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



Município de Araras

Secretaria Municipal da Fazenda

Coordenadoria de Fiscalização Tributária

CNPJ: 44.215.846/0001-14

Rua Pedro Álvares Cabral, 83 - CENTRO - FONE: (19) 3547-3157

CEP: 13600-790 - ARARAS - SP

CERTIDÃO DE VALOR VENAL DO IMÓVEL

Referência Cadastral

11.6.06.40.017.000

Nome do Proprietário

DILETA BENEDITA MANTOVANI APPOLARI

RG: 7.482.182/SP CPF: 06768919857

Descrição do Imóvel

DEPUTADO EMILIO CARLOS 85, PARQUE DAS ARVORES

Araras / SP, QUADRA 37 - lote 004 CEP: 13604160 CÓDIGO: 3347

Certificamos para os devidos fins que para o lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano do exercício de 2025, referente ao imóvel acima identificado, foram considerados os seguintes valores:

Valor Venal do Terreno(250,00 mts)	R\$107.155,16
Valor Venal do Construção(153,69 mts)	R\$198.705,19
Valor Venal do Imóvel	R\$305.860,35
Valor de Mercado Para Recolhimento de I.T.B.I : (Lei Complementar N°22/2012)	R\$305.860,35

A aceitação desta Certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na internet, no endereço

<http://www.araras.sp.gov.br>

Certidão emitida em 15/09/2025 17:16

Código de Controle da Certidão: b8698be4

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

5 – Precificação

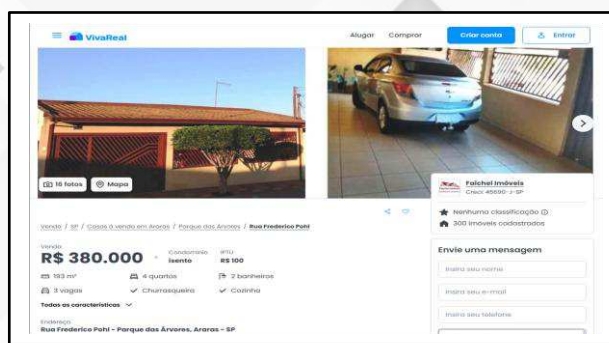
5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

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

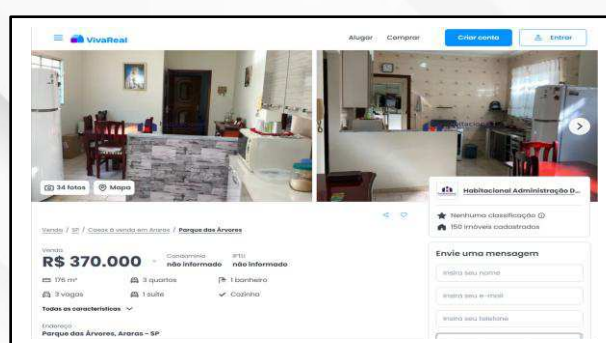
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



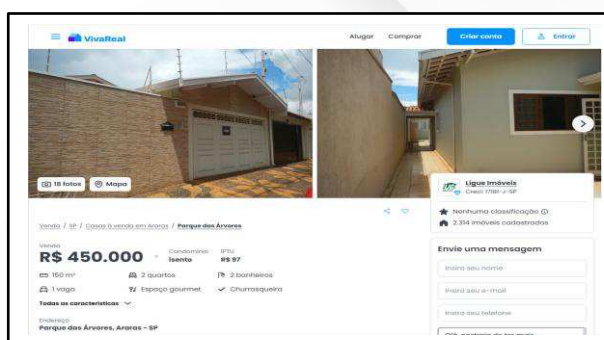
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-parque-das-arvores-bairros-araras-com-garagem-193m2-venda-RS380000-id-2661613273/?source=ranking%2Crn>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-das-arvores-bairros-araras-com-garagem-176m2-venda-RS370000-id-2732273817/?source=ranking%2Crn>

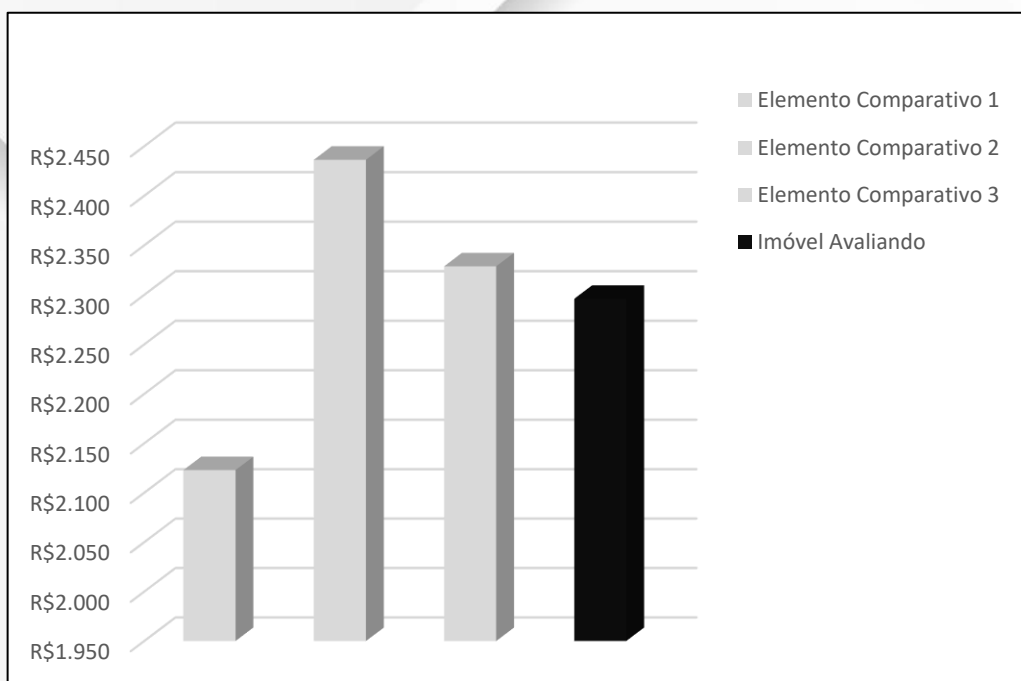
Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-das-arvores-bairros-araras-com-garagem-150m2-venda-RS450000-id-2714639008/?source=ranking%2Crn>

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\$ 1.968,91** (um mil, novecentos e sessenta e oito Reais e noventa e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.102,27** (dois mil, cento e dois Reais e vinte e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil, Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.357,06** (dois mil, trezentos e cinquenta e sete Reais 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:

(153,69m² de área construída x R\$ 2.357,06)
=
<u>R\$ 362.256,79</u>
(Trezentos e sessenta e dois mil, duzentos e cinquenta e seis reais e setenta e nove centavos.)
Setembro de 2025

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\$ 2.357,06**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 362.256,79**.

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

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Avenida Deputado Emílio Carlos, 85 Parque das Árvores - Ararás/SP.

Solicitante: RCH33 Empreendimentos e Participações S/A

CPF/CNPJ: 35.310.562/0001-16

Endereço: Rua Rocha, nº 167, cj. 33, CEP: 01330-000, São Paulo/S

Data Base: 15/09/2025

Processo: 1006350-43.2018.8.26.0038

Objeto de Estudo

Propriedade na Avenida Deputado Emílio Carlos, 85, Parque das Árvores, Araras/SP. Área total do lote: 250 m², sendo 153,69 m² referentes à parte edificada.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras sob nº 9683.

Valor do Mercado

Com a expertise da profissão, pude constatar o preço médio de mercado da região e pude visualizar paradigmas com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m² da região é R\$/m² 2.309,92.

153,69m² x R\$ 2.309,92/m²

Valor da Avaliação

R\$ 355.011,65


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 15/09/2025.

Solicitante do parecer técnico: RCH33 Empreendimentos e Participações S/A.

Inscrito no CNPJ/CPF: 35.310.562/0001-16.

Estabelecido: Rua Rocha, nº 167, cj. 33, CEP: 01330-000, São Paulo/S.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 9683 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras

Descrição: Imóvel situado na Avenida Deputado Emílio Carlos, nº 85, Parque das Árvores, na cidade de Araras, estado de São Paulo. O terreno mede 250 m², contendo construção com 153,69 m².

ANÁLISE UTILIZADA

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

DOCUMENTOS UTILIZADOS

Certidão de Matrícula.

Certidão De Valor Venal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS SOBRE O IMÓVEL

Com base em pesquisas mercadológicas realizadas, estudando as características e atributos de dados obtidos nos documentos deste imóvel e, levando em consideração as diversas tendências de negócios imobiliários, conclui-se que a média de valor do imóvel deste parecer opinativo de avaliação mercadológica é de **R\$ 351.389,09** para **Setembro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1006350-43.2018.8.26.0038.

Solicitante: RCH33 Empreendimentos e Participações S/A.

CPF/CNPJ: 35.310.562/0001-16.

Endereço: Rua Rocha, nº 167, cj. 33, CEP: 01330-000, São Paulo/S.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 373.124,49



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	15/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Deputado Emílio Carlos, 85 Parque das Árvores - Ararás/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Moradia situada na Avenida Deputado Emílio Carlos, número 85, no bairro Parque das Árvores, Araras/SP. O espaço do lote compreende 250 m ² , com construção correspondente a 153,69 m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 9683 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras.
MERCADO	Pela especialização 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\$ 2.427,77.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.427,77 x 153,69m ² = R\$ 373.124,49