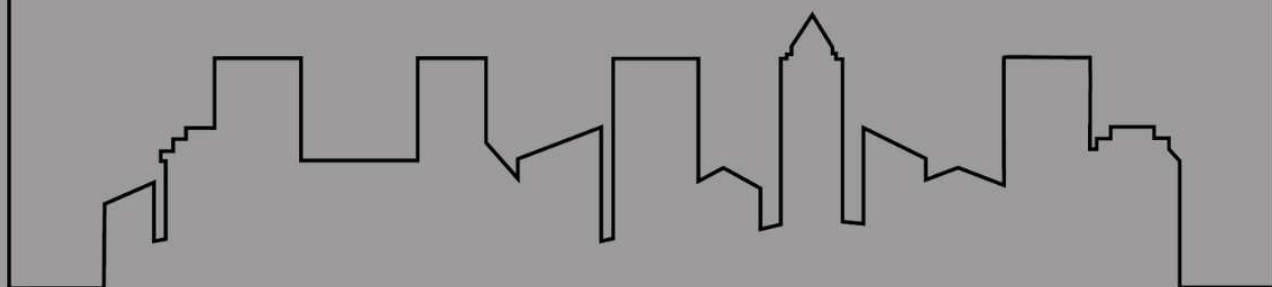


Preço Médio de Mercado.

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: 17/09/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 66.243 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP, 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

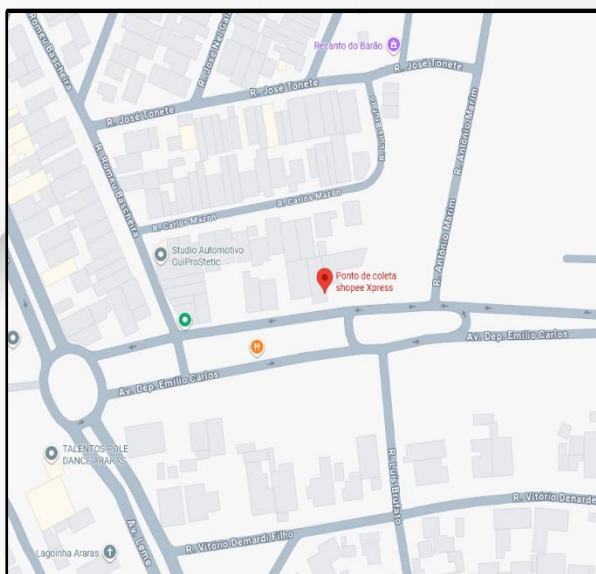
Localização: Avenida Dona Renata - SUL, 3845 e 3815 - Parque das Árvores - Araras/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 66.243 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP – Inscrição Municipal: 11.6.06.40.013.000 / 012.000 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 455,89m² de área construída.

Descrição do bem: Construção destinada a fins comerciais, localizada na Avenida Dona Renata - Sul, números 3845 e 3815, no município de Araras/SP. O lote possui 605,85m², no qual estão erguidas duas edificações que somam 455,89m² de área construída.

3 – Detalhamento Regional

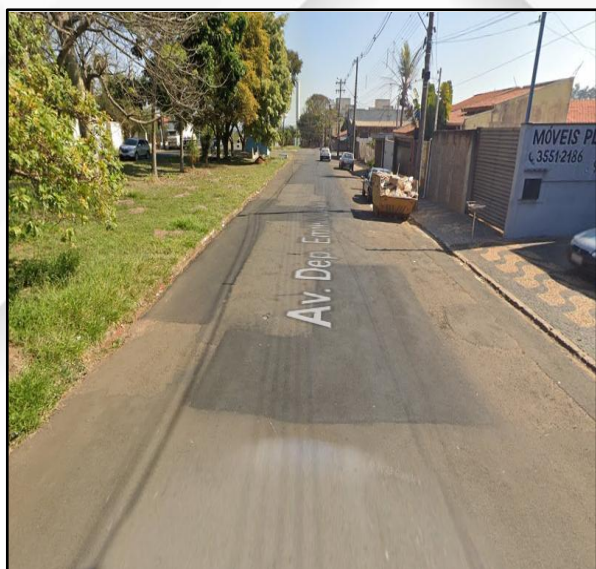
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



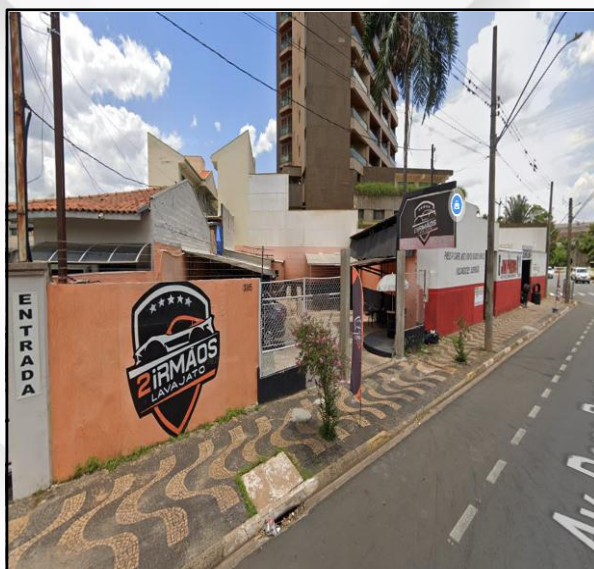
(Visão do Mapa)



(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 as Certidões de Valor Venal Certidão de Área Construída, 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

11.6.18.57.012.001

Nome do Proprietário

JOSE ANTONIO APPOLARI

RG: 15.164.631-SSP CPF: 02769558897

Descrição do Imóvel

DONA RENATA - SUL 3815, SEM DENOMINACAO

Araras / SP, QUADRA ** - lote 001 CEP: 13600001 CÓDIGO: 76646

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(605,85 mts)	R\$219.703,75
Valor Venal do Contrução(188,76 mts)	R\$176.705,94
Valor Venal do Imóvel	R\$396.409,69
Valor de Mercado Para Recolhimento de I.T.B.I : (Lei Complementar N°22/2012)	R\$396.409,69

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

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

Certidão emitida em 17/09/2025 10:48

Código de Controle da Certidão: 788b5cae

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



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

11.6.18.57.012.002

Nome do Proprietário

JOSE ANTONIO APPOLARI

RG: 15.164.631-SSP CPF: 02769558897

Descrição do Imóvel

DONA RENATA - SUL 3845, SEM DENOMINACAO

Araras / SP, QUADRA ** - lote 001 CEP: 13600001 CÓDIGO: 76647

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(605,85 mts)	R\$310.921,39
Valor Venal do Contrução(267,13 mts)	R\$250.071,29
Valor Venal do Imóvel	R\$560.992,68
Valor de Mercado Para Recolhimento de I.T.B.I : (Lei Complementar N°22/2012)	R\$560.992,68

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

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

Certidão emitida em 17/09/2025 10:50

Código de Controle da Certidão: **abdb1d7f**

Atenção: Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

5 – Precificação

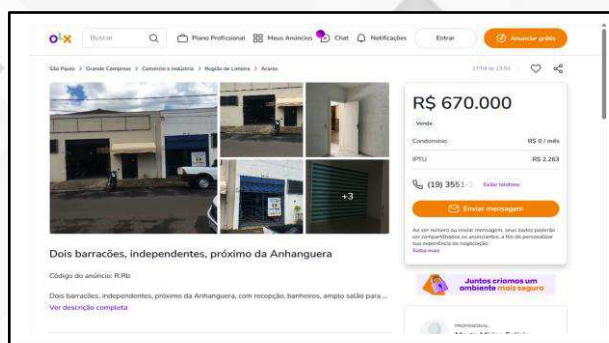
5.1 – Metodologia

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



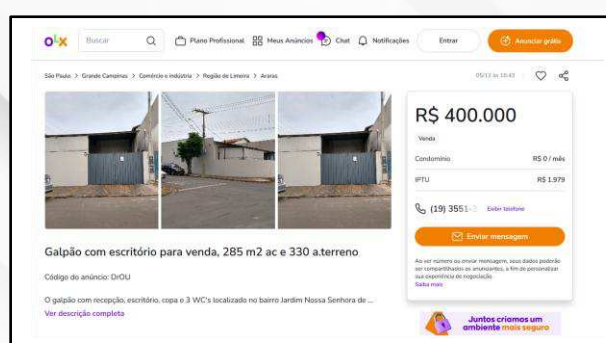
Dois barracões, independentes, próximo da Anhanguera

Código do anúncio: R1P0

Dois barracões, independentes, próximo da Anhanguera, com recepção, banheiros, amplo salão para ...

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/dois-barracoes-independentes-proximo-da-anhanguera-1396408570?lis=listing_1120

Elemento comparativo nº 2



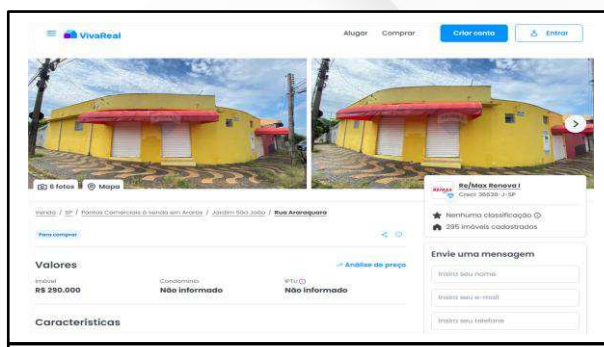
Galpão com escritório para venda, 285 m2 ac e 330 a.terreno

Código do anúncio: D10U

O galpão com recepção, escritório, copa e 3 WC's localizado no bairro Jardim Nossa Senhora de ...

https://sp.olx.com.br/grande-campinas/comercio-e-industria/galpao-com-escritorio-para-venda-285-m2-ac-e-330-a-terreno-1259241144?lis=listing_1120

Elemento comparativo nº 3



Alugar Comprar Criar anúncio Entrar

Venda / 100 / Ponto Comercial à venda em Araras / Alameda São João / Rua Anhanguera

Para comprar

Valores

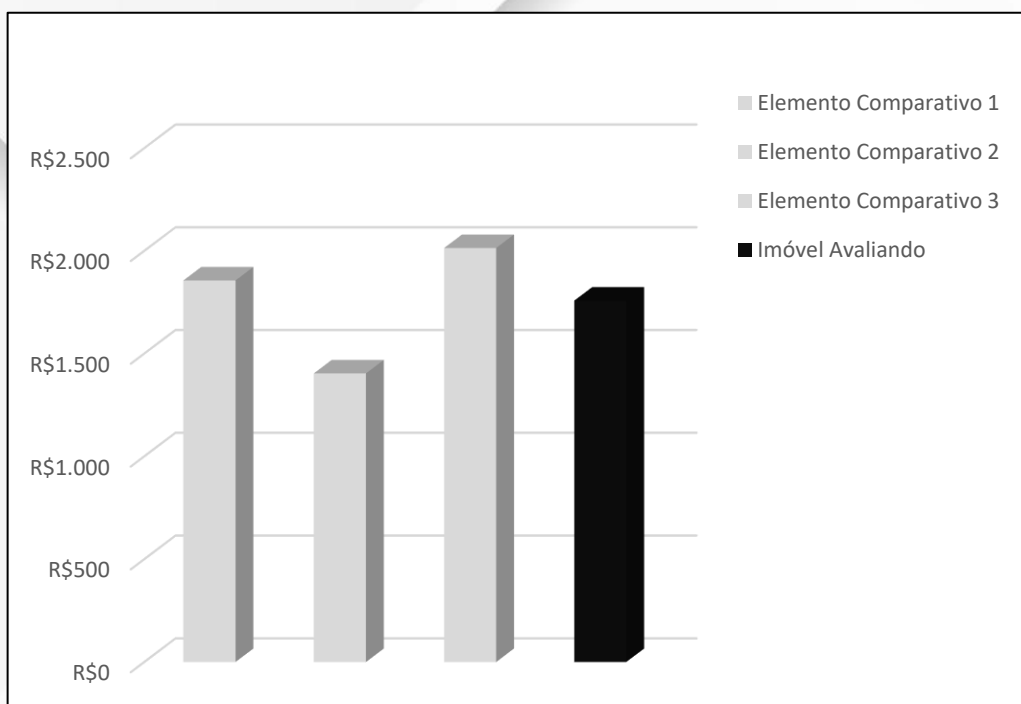
Valor	Características	PTU
R\$ 290.000	Não informado	Não informado

Características

[https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-sao-joao-bairros-araras-com-garagem-144m2-venda-R\\$290000-id-2790557277/?source=ranking%2Cm](https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-jardim-sao-joao-bairros-araras-com-garagem-144m2-venda-R$290000-id-2790557277/?source=ranking%2Cm)

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\$ 1.855,96** (um mil, oitocentos e cinquenta e cinco Reais e noventa e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 1.403,51** (um mil, quatrocentos e três Reais e cinquenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.013,89** (dois mil e treze Reais e oitenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.757,78** (um mil, setecentos e cinquenta e sete Reais e setenta 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:

(455,89m² de área construída x R\$ 1.757,78)
=
<u>R\$ 801.356,35</u>
(oitocentos e um mil, trezentos e cinquenta e seis Reais e trinta e cinco 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\$ 1.757,78**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 801.356,35**.

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 Dona Renata - SUL, 3845 e 3815 - Parque das Árvores - Araras/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: 17/09/2025

Processo: 1006350-43.2018.8.26.0038

Objeto de Estudo

Área localizada em Araras/SP, na Avenida Dona Renata - Sul, nºs 3845 e 3815. O loteamento tem dimensão de 605,85m², contendo duas construções que juntas perfazem 455,89m² de edificação.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP sob nº 66.243.

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 1.722,63.

455,89m² x R\$ 1.722,63/m²

Valor da Avaliação

R\$ 785.329,22


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 17/09/2025.

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: 66.243 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP

Descrição: Na Avenida Dona Renata - Sul, nº 3845 e nº 3815, em Araras/SP, encontra-se um terreno com 605,85m². Dentro dele estão implantadas duas unidades destinadas a comércio, com metragem edificada de 455,89m².

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\$ 777.315,66** 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\$ 825.397,04



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	17/09/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Avenida Dona Renata - SUL, 3845 e 3815 - Parque das Árvores - Araras/SP.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel situado na Avenida Dona Renata - Sul, números 3845 e 3815, na cidade de Araras/SP. O espaço possui 605,85m ² de terreno e abriga duas construções, cuja metragem total construída corresponde a 455,89m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 66.243 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Araras/SP.
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\$ 1.810,52.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.810,52 x 455,89m ² = R\$ 825.397,04