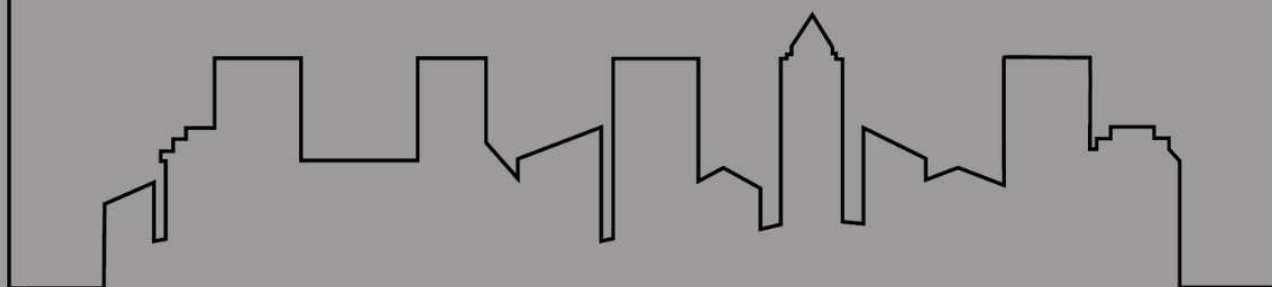


Preço Médio de Mercado.

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 2025)	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	3
5.3 – Método Denotativo Geométrico	4
5.4 – Fator de Homogeneização	5
5.5 – Valor do Imóvel.....	5
6 - Considerações finais.....	5

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 27/10/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 52.209 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, penhorado nos autos do Processo nº 0270092-64.2005.8.26.0577, em trâmite perante a 4ª Vara Cível - Foro de São José dos Campos.

1 - Considerações iniciais

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

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

2 – Estudo do Imóvel

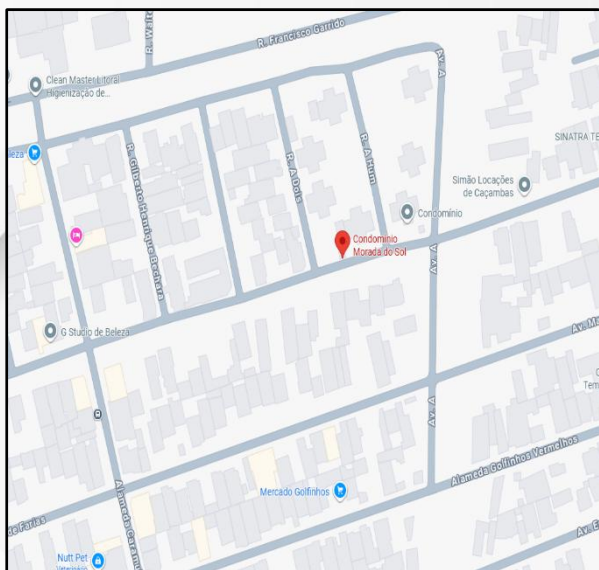
Localização: Avenida Domingos Martins Cabrera, 60 - Apartamento 114 - Bloco C - Edifício Guarujá - Condomínio do Conjunto Morada do Sol - Praia das Palmeiras - Caraguatatuba/SP.

Dados de Registro: Matrícula nº 52.209 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 35,49m² de área privativa.

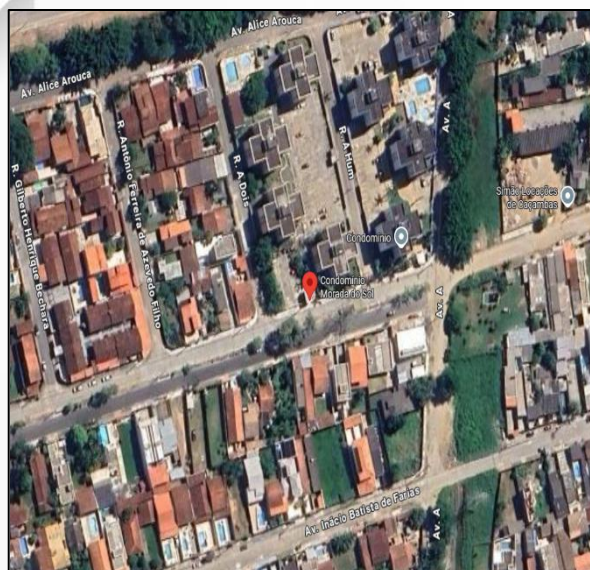
Descrição do bem: Unidade nº 114 no segundo nível do prédio Guarujá, Bloco C, no complexo residencial Morada do Sol, endereço Rua Domingos Martins Cabrera, nº 60, Pontal de Santa Marina, Caraguatatuba/SP, com metragem exclusiva de 35,49m², porções compartilhadas internas de 14,080m² e setor destinado a estacionamento medindo 18,79m².

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Planta Genérica de Valores

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

		Prefeitura Municipal de Caraguatatuba RUA LUIZ PASSOS JUNIOR, 50 - CENTRO CEP 11660270 - CARAGUATATUBA / SP Tel: (12) 3897-8100 CNPJ: 46.482.840/0001-39
Certidão de Valor Venal - 2025 Número: 777500/2025		
Identificação no Cadastro Imobiliário		
Inscrição Cadastral:	09682050 - Situação: Ativa	
Matrícula do Imóvel:		
Compromissário:	JOAO BENEDITO DA SILVA JUNIOR	
Endereço:	AVENIDA DOMINGOS MARTINS CABRERA, 60 - APTO 114 BLOCO C - PRAIA DAS PALMEIRAS - Quadra: 02 - Lote: DIV	
Cidade:	CARAGUATATUBA / SP	
Área do Terreno:	56,52m²	
Área Construída:	66,00m²	
Testada:	3,62m	
Certificamos para os devidos fins que o imóvel acima identificado, de acordo com as informações contidas no cadastro imobiliário desta Prefeitura, tem os seguintes lançamentos de valor venal atribuídos para o exercício de 2025:		
<u>PARA FINS DE IPTU:</u>		
Valor Venal do Terreno:	R\$ 5.025,05 (Cinco Mil, Vinte e Cinco Reais e Cinco Centavos)	
Valor Venal da Construção:	R\$ 62.259,74 (Sessenta e Dois Mil, Duzentos e Cinquenta e Nove Reais e Setenta e Quatro Centavos)	
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00 (Zero)	
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 67.284,79 (Sessenta e Sete Mil, Duzentos e Oitenta e Quatro Reais e Setenta e Nove Centavos)	
<u>PARA FINS DE ITBI:</u>		
Valor Venal do Terreno:	R\$ 21.777,20 (Vinte e Um Mil, Setecentos e Setenta e Sete Reais e Vinte Centavos)	
Valor Venal da Construção:	R\$ 62.259,74 (Sessenta e Dois Mil, Duzentos e Cinquenta e Nove Reais e Setenta e Quatro Centavos)	
Valor Venal Excedente:	R\$ 0,00 (Zero)	
Valor Venal do Imóvel:	R\$ 84.036,94 (Oitenta e Quatro Mil, Trinta e Seis Reais e Noventa e Quatro Centavos)	
Certidão emitida em 27/10/2025 às 12:05:12h (data e hora de Brasília).		
Acessada pelo IP: 172.27.0.1 / 200.168.234.42		
Código de Controle da Certidão: 0793.0008.89F40		
Validade: Vitalícia (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).		
A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço http://www.caraguatatuba.sp.gov.br .		

5 – Precificação

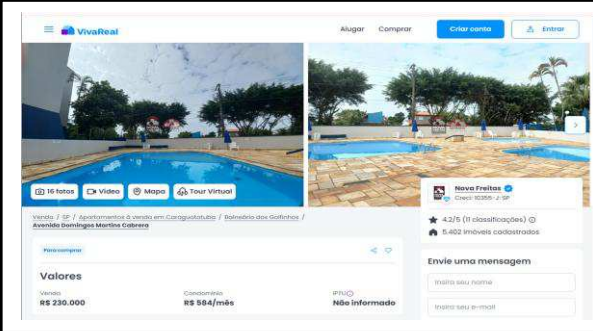
5.1 – Metodologia

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.

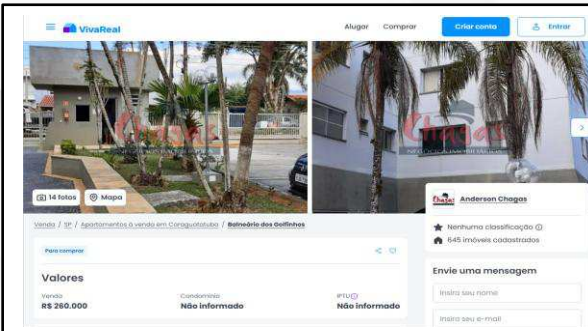
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



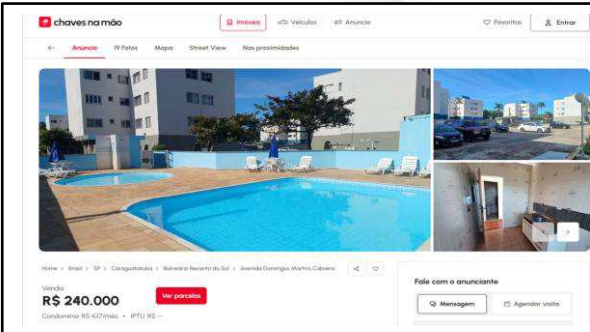
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-balneario-dos-golfinhos-bairros-caraguatatuba-com-garagem-45m2-venda-RS230000-id-2845825323/?source=ranking%2Cn>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-balneario-dos-golfinhos-bairros-caraguatatuba-com-garagem-40m2-venda-RS260000-id-2743876704/?source=ranking%2Cn>

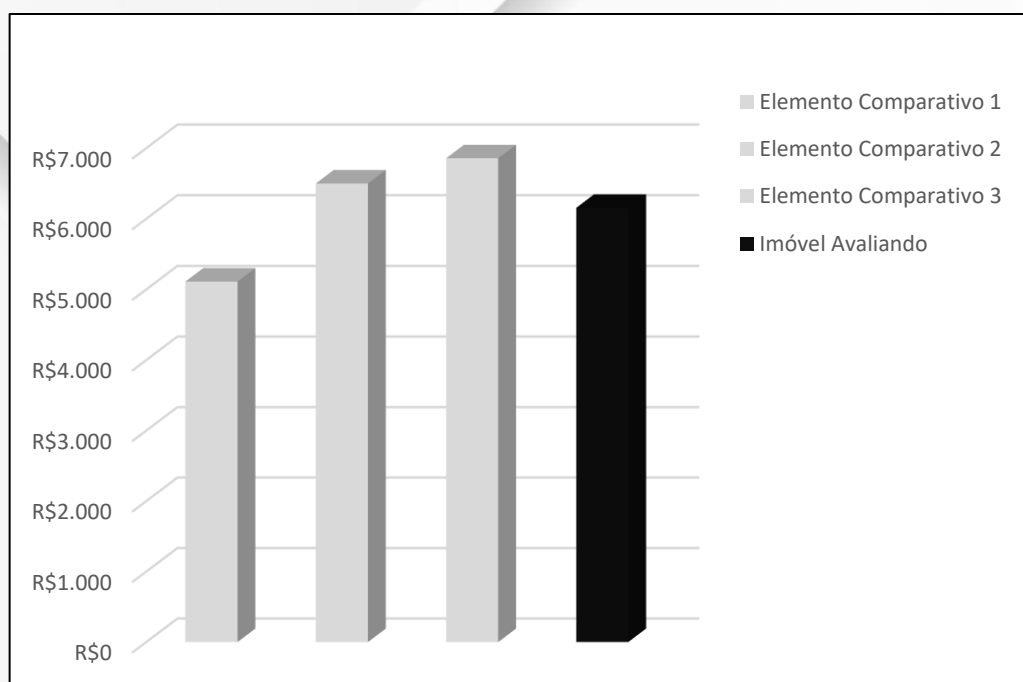
Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-1-quarto-com-garagem-sp-caraguatatuba-balneario-recanto-do-sol-66m2-RS240000/id-34754186/>

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\$ 5.111,11** (cinco mil, cento e onze Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 6.500,00** (seis mil, quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 6.857,14** (seis mil, oitocentos e cinquenta e sete Reais e quatorze centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.156,08** (mil novecentos e onze reais e setenta e três 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:

(35,49m ² de área privativa x R\$ 6.156,08)
=
<u>R\$ 218.479,44</u>
(duzentos e dezoito mil, quatrocentos e setenta e nove Reais e quarenta e quatro centavos)
Outubro 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\$ 6.156,08**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 218.479,44**.

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 Domingos Martins Cabrera, 60 - Apartamento 114 - Bloco C - Edifício Guarujá - Condomínio do Conjunto Morada do Sol - Praia das Palmeiras - Caraguatatuba/SP.

Solicitante: Afranio de Jesus Ferreira

CPF/CNPJ: 282.387.338-47

Data Base: 27/10/2025

Processo: 0270092-64.2005.8.26.0577

Objeto de Estudo

Número 114, posicionado sobre o segundo patamar do Guarujá, bloco C, pertencente ao Morada do Sol, endereço Domingos Martins Cabrera, nº 60, bairro Pontal de Santa Marina, em Caraguatatuba/SP, com 35,49m² de área exclusiva, fração compartilhada de 14,080m² mais 18,79m² relativos ao estacionamento.

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba sob nº 52.209.

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 6.032,96.

35,49m² x R\$ 6.032,96/m²

Valor da Avaliação

R\$ 214.109,86

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 27/10/2025

Solicitante do parecer técnico: Afranio de Jesus Ferreira

Inscrito no CNPJ/CPF: 282.387.338-47

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 52.209 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba

Descrição: Identificação 114 no plano superior do bloco C do residencial Guarujá, integrante do conjunto Morada do Sol, Rua Domingos Martins Cabrera, 60, Pontal de Santa Marina, município de Caraguatatuba/SP, possuindo 35,49m² de uso restrito, 14,080m² de fração coletiva e 18,79m² correspondentes à vaga.

- **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 Valor Venal

- **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\$ 211.925,06** referente ao mês de **Outubro de 2025**.

Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0270092-64.2005.8.26.0577
- **Solicitante:** Afranio de Jesus Ferreira
- **CPF/CNPJ:** 282.387.338-47

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 225.033,83

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	27/10/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Domingos Martins Cabrera, 60 - Apartamento 114 - Bloco C - Edifício Guarujá - Condomínio do Conjunto Morada do Sol - Praia das Palmeiras - Caraguatatuba/SP
Descrição do Imóvel	Unidade 114 no Guarujá C, Conjunto Morada do Sol, Rua Domingos Martins Cabrera, 60, região de Pontal de Santa Marina, Caraguatatuba/SP, possuindo 35,49m ² de metragem privativa, fração comum interna de 14,080m ² e parcela de estacionamento com 18,79m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 52.209 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba
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\$ 6.340,77
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 6.340,77 x 35,49m ² = R\$ 225.033,83