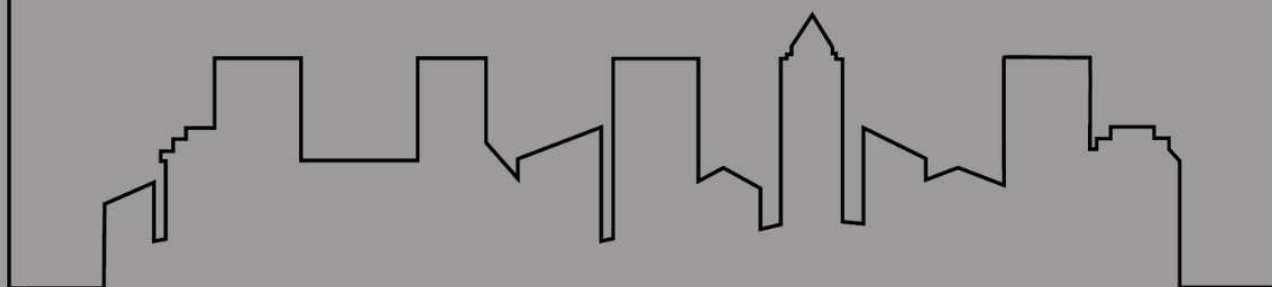


Preço Médio de Mercado.

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 11/11/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.797 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0008577-82.2022.8.26.0361, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Mogi das Cruzes.

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 Novembro.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Jean Dornauf, nº 573 - Vila Nova Socorro - Mogi das Cruzes, SP - CEP: 08790-550.

Dados de Registro: Matrícula nº 14.797 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP– De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 275,54m² de área construída.

Descrição do bem: Residência edificada em lote de 612m², possuindo construção com 275,54m². Localizada na Rua Jean Dornauf, nº 573, bairro Vila Nova Socorro, no município de Mogi das Cruzes, Estado de São Paulo, CEP 08790-550.

4 – Planta Genérica de Valores

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

	PREFEITURA DE MOGI DAS CRUZES SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS Departamento de Rendas Imobiliárias																	
	CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nº 70499/2025																	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL Inscrição: 04.124.003.000-8 Endereço do Imóvel: 08790-550 - R JEAN DORNAUF, 573, VILA OLIVEIRA, MOGI DAS CRUZES - SP Loteamento: VILA NOVA SOCORRO Área Construída: 380,84 Área Terreno: 612,00 Lote: 02 Quadra: I																		
A Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes, CERTIFICA, a pedido da parte interessada e à vista das informações constantes nos assentamentos do cadastro do Departamento de Rendas Imobiliárias, que para o imóvel acima referido, para efeito de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano, foi apurado o valor venal de R\$ 724.844,16 para o exercício de 2025, de acordo com o disposto na(s) lei(s) Lei complementar nº 133 de 26/12/2017, Lei complementar nº 4 de 17/12/2001, Lei complementar nº 41 de 16/12/2005 e decreto nº 23290 de 17/12/2024, conforme abaixo segue:																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Área do Terreno (AT)</th> <th>Valor Venal do Terreno (VVT)</th> <th>Valor do m² (VVT/AT)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>612,00</td> <td>168.628,52</td> <td>275,54</td> </tr> </tbody> </table>		Área do Terreno (AT)	Valor Venal do Terreno (VVT)	Valor do m² (VVT/AT)	612,00	168.628,52	275,54	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Área Construída (AC)</th> <th>Valor Venal da Construção</th> <th>Valor do m² (VVC/AC)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AC 1</td> <td>96,86</td> <td>69.672,37</td> </tr> <tr> <td>AC 2</td> <td>283,98</td> <td>486.543,27</td> </tr> </tbody> </table>		Área Construída (AC)	Valor Venal da Construção	Valor do m² (VVC/AC)	AC 1	96,86	69.672,37	AC 2	283,98	486.543,27
Área do Terreno (AT)	Valor Venal do Terreno (VVT)	Valor do m² (VVT/AT)																
612,00	168.628,52	275,54																
Área Construída (AC)	Valor Venal da Construção	Valor do m² (VVC/AC)																
AC 1	96,86	69.672,37																
AC 2	283,98	486.543,27																
Esta certidão é válida por 30 dias a partir da data de geração. MOGI DAS CRUZES, 11 de Novembro de 2025																		

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/sobrado-3-quartos-vila-nova-socorro-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-298m2-venda-RS1200000-id-2795907279/?source=ranking%2Crn>

Elemento comparativo nº 2

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-3-quartos-com-churrasqueira-vila-nova-socorro-mogi-das-cruzes-sp-200m2-id-2827383686/?source=ranking%2Crn>

Elemento comparativo nº 3

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-para-venda-em-mogi-das-cruzes-vila-nova-socorro-3011647060.html?n_src=Listado&n_exp=personalized-sorting-original-

Elemento comparativo nº 4

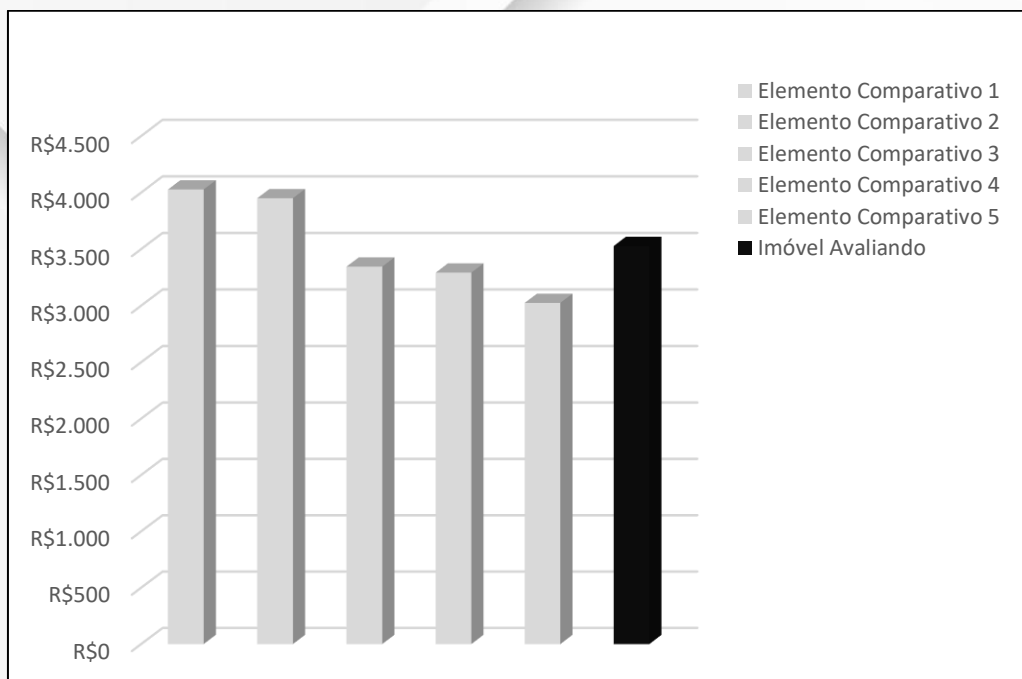
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-sobrados-4-quartos-com-quintal-vila-nova-socorro-mogi-das-cruzes-sp-243m2-id-2690967389/?source=ranking%2Crn>

Elemento comparativo nº 5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-vila-nova-socorro-bairros-mogi-das-cruzes-com-garagem-281m2-venda-RS849802-id-2848837683/?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\$ 4.026,85** (quatro mil vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.950,00** (três mil novecentos e cinquenta reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.345,07** (três mil trezentos e quarenta e cinco reais e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.292,18** (três mil duzentos e noventa e dois reais e dezoito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.024,21** (três mil vinte e quatro reais e vinte e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.527,66** (três mil quinhentos e vinte e sete reais e sessenta 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:

(275,54m² de área construída x R\$ 3.527,66)
=
<u>R\$ 972.011,63</u>
(novecentos e setenta e dois mil onze reais e sessenta e três centavos)
Novembro 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\$ 3.527,66**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 972.011,63**.

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 Rua Jean Dornauf, nº 573 - Vila Nova Socorro - Mogi das Cruzes, SP - CEP: 08790-550.

Solicitante: Carlos Cesar Zatta

CPF/CNPJ: 533.539-609-10

Endereço: Rua Alcídio Viana, 916 – sala 102 – São José dos Pinhais/PR - CEP – 83.005-560

Data Base: 11/11/2025

Processo: 0008577-82.2022.8.26.0361

Objeto de Estudo

Propriedade localizada na Rua Jean Dornauf, número 573, Vila Nova Socorro, Mogi das Cruzes – SP, abrangendo área total de 612m² e construção de 275,54m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP sob nº 14.797.

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 3.457,11.

275,54m² x R\$ 3.457,11/m²

Valor da Avaliação

R\$ 952.571,40


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 11/11/2025

Solicitante do parecer técnico: Carlos Cesar Zatta

Inscrito no CNPJ/CPF: 533.539-609-10

Estabelecido: Rua Alcídio Viana, 916 – sala 102 – São José dos Pinhais/PR - CEP – 83.005-560

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 14.797 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/SP

Descrição: Casa situada na Rua Jean Dornauf, 573, em Vila Nova Socorro, Mogi das Cruzes/SP, com terreno medindo 612m² e edificação de 275,54m².

- **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\$ 942.851,28** referente ao mês de **Novembro de 2025**.

Henrique R. S. Melenchon

Henrique Rodrigues da Silva Melenchon
CRECI SP Nº314233-F

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0008577-82.2022.8.26.0361
- **Solicitante:** Carlos Cesar Zatta
- **CPF/CNPJ:** 533.539-609-10
- **Endereço:** Rua Alcídio Viana,916 – sala 102 – São José dos Pinhais/PR - CEP – 83.005-560

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 1.001.171,98

Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	11/11/2025
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Jean Dornauf, nº 573 - Vila Nova Socorro - Mogi das Cruzes, SP - CEP: 08790-550
Descrição do Imóvel	Bem residencial situado na Rua Jean Dornauf, 573, no bairro Vila Nova Socorro, cidade de Mogi das Cruzes/SP, com lote de 612m ² e área edificada de 275,54m ² .
Dados Cadastrais	Matrícula 14.797 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Mogi das Cruzes/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\$ 3.633,49
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 3.633,49 x 275,54m ² = R\$ 1.001.171,98