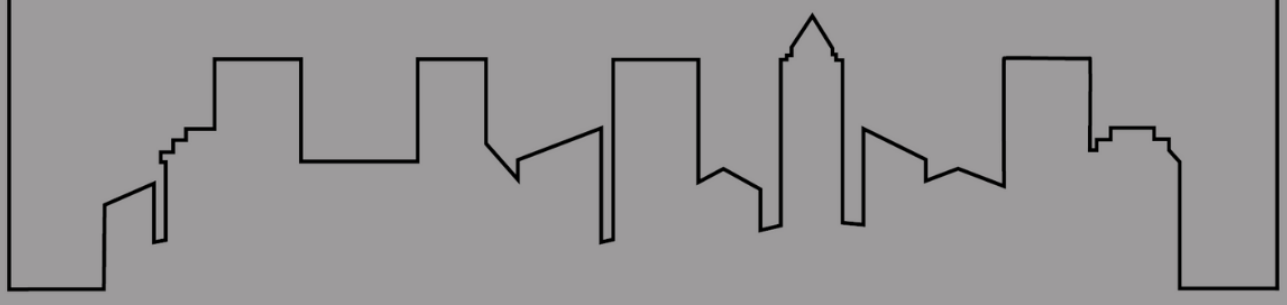
Preço Médio de Mercado.

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: 30 de setembro de 2026.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 65638 – 2º Cartório de Registro de Imóveis - SP.**

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 Dois Córregos, 1751- Jardim Jardim Noiva da Colina, Piracicaba - SP, 13295-000.

Dados de Registro: Matrícula nº 65638 - 2º Cartório de Registro de Imóveis - SP– De acordo com total do terreno, o imóvel possuí 167137,98m² de área total.

Descrição do bem: Um imóvel situado no Bairro de Dois Córregos, em Piracicaba, denominado Chácara Nogueira. Após retificação de área (AV-06/65638), passou a ser descrito como uma Gleba de Terra com área de 167.137,98 m² (16,7138 hectares ou 6,9065 alqueires paulista), georreferenciada no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas ao Sistema UTM - Datum SIRGAS 2000, referente ao meridiano central 45°00', com perímetro descrito por vértices (ACFM2058 a ACFM2078 e demais), confrontando sucessivamente com os imóveis objeto das matrículas nºs 90.018 (Instituto de Desenvolvimento Tecnológico e Educacional de Piracicaba Ltda.), 90.017 (Município de Piracicaba), 46.546 (Antonio Lubiani), 3.849 (José Maria Bertaia e outros), 49.335 (Anderson Belmudes de Toledo e outros), 47.813 (Natalio Marchetto), 51.716 (José Rúbia), 51.598 (Alcides Schmidt), 47.812 (Jacinto Marchetto), 53.545 (Alcídio Rodrigues e outros), 53.544 (Francisco José Tagoada), 53.543 (Izaias Ferreira Martins), 53.542 (Brigida Christofoletti Correr), 53.541 (Bioagri Ambiental Ltda.), 46.273 (Rodolpho Lopes do Canto), 48.487 (AC Leão Empreendimentos Imobiliários Ltda.), 76.939 (Jefferson Ferraz de Toledo), Avenida Dois Córregos, 59.142 (Odivaldo Luís Ducatti), 35.750 (Antonio Lubiani), 35.769 (Hermínio Lubiano), 81.251 (Solopróprio Vendas de Imóveis Próprios Ltda.) e 79.988 (Juliana Dedini Ometto e outros), fechando o perímetro.

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

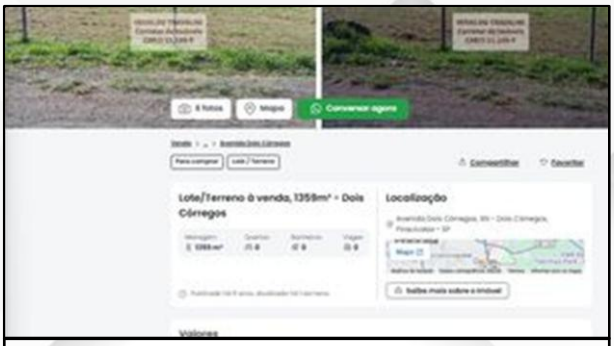
4.1 – Metodologia

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.

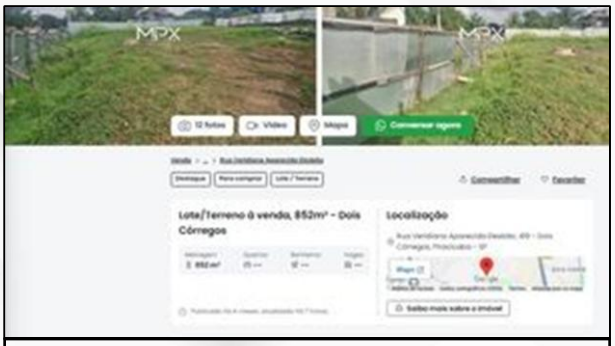
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dois-corregos-bairros-piracicaba-1359m2-venda-RS600000-id-2511797709/?source=ranking%2Crp

Elemento comparativo nº 2



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-dois-corregos-bairros-piracicaba-852m2-venda-RS400000-id-2889529185/?source=showcase%2Crp

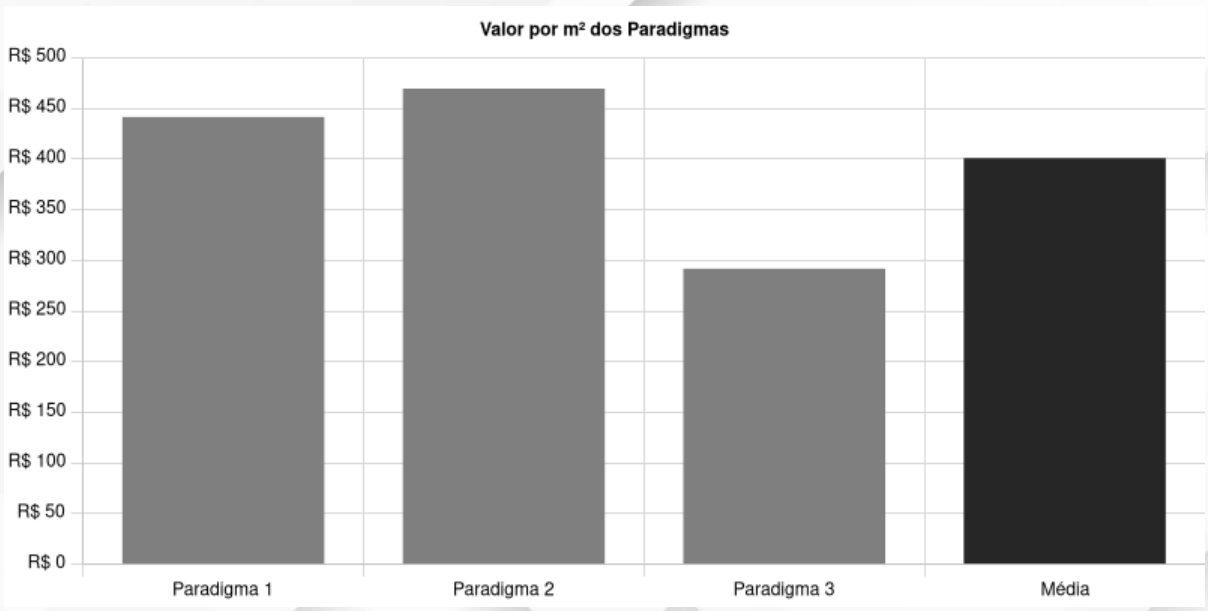
Elemento comparativo nº 3



https://www.dreamcasa.com.br/imovel/area-24000m2-santa-terezinha-piracicaba-venda-ar6159730

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$ 441,50** (quatrocentos e quarenta e um reais e cinquenta centavos).

- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R$ 469,48** (quatrocentos e sessenta e nove reais e quarenta e oito centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R$ 291,69** (duzentos e noventa e um reais e sessenta e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R$ 400,89 (quatrocentos reais e oitenta e nove 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 homogeneizaçao, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(167137,98m² de área total x R$ 400,89)
=
R$ 67.004.297,94
(sessenta e sete milhões, quatro mil duzentos e noventa e sete reais e noventa e quatro centavos)
Setembro 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$ 400,89,** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R$ 67.004.297,94.**

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

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 **Avenida Dois Córregos, 1751- Jardim Jardim Noiva da Colina, Piracicaba - SP, 13295-000**.

O parecer foi solicitado por **NAIME - Empreendimentos e Participação Ltda**, inscrito(a) sob CPF/CNPJ **03.968.917/0001-72**, com data base em **30 de setembro de 2026** e referência ao processo nº **XXX**.

2. DELIMITAÇÃO DO IMÓVEL

Propriedade no Bairro de Dois Córregos, Piracicaba/SP, conhecido como Chácara Nogueira, encerrando área total de 167.137,98 m² (16,7138 hectares ou 6,9065 alqueires paulista), registrada como Gleba de Terra conforme retificação de área, com georreferenciamento no Sistema Geodésico Brasileiro em coordenadas UTM - Datum SIRGAS 2000 (meridiano 45°00'), perímetro demarcado por vértices ACFM2058 a ACFM2078 e sucessivos confrontantes, incluindo as matrículas nºs 90.018, 90.017, 46.546, 3.849, 49.335, 47.813, 51.716, 51.598, 47.812, 53.545, 53.544, 53.543, 53.542, 53.541, 46.273, 48.487, 76.939, 59.142, 35.750, 35.769, 81.251 e 79.988, Avenida Dois Córregos; destinação alterada de Rural para Urbana, perímetro urbano municipal conforme Lei Complementar nº 186/2006; cadastro municipal Distrito 01, setor 15, quadra 0054, lote 0220, sub-lote 0000, CPD nº 1593700; proprietários Walter Naime e Heloisa Helena Azanha Naime, com transmissão posterior à NAIME EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. Consta, ainda, que o imóvel está matriculado perante **2º Cartório de Registro de Imóveis - SP** sob nº **65638**.

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$ 388,87.**

Memória de cálculo: 167137,98m² X R$ 388,87/m².

4. CONCLUSÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO

R$ 64.994.169,00

Lygia menezes

_____

Lygia Pedroza Menezes CRECI nº 318976-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- ## Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 30 de setembro de 2026
Solicitante do parecer técnico:NAIME - Empreendimentos e Participação Ltda
Inscrito no CNPJ/CPF: 03.968.917/0001-72

- ## Finalidade do Parecer

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

- ## Dados do Imóvel

Matrícula: 65638 - 2º Cartório de Registro de Imóveis - SP
Descrição: Propriedade no Bairro de Dois Córregos, Piracicaba/SP, conhecido como Chácara Nogueira, encerrando área total de 167.137,98 m² (16,7138 hectares ou 6,9065 alqueires paulista), registrada como Gleba de Terra conforme retificação de área, com georreferenciamento no Sistema Geodésico Brasileiro em coordenadas UTM - Datum SIRGAS 2000 (meridiano 45°00'), perímetro demarcado por vértices ACFM2058 a ACFM2078 e sucessivos confrontantes, incluindo as matrículas nºs 90.018, 90.017, 46.546, 3.849, 49.335, 47.813, 51.716, 51.598, 47.812, 53.545, 53.544, 53.543, 53.542, 53.541, 46.273, 48.487, 76.939, 59.142, 35.750, 35.769, 81.251 e 79.988, Avenida Dois Córregos; destinação alterada de Rural para Urbana, perímetro urbano municipal conforme Lei Complementar nº 186/2006; cadastro municipal Distrito 01, setor 15, quadra 0054, lote 0220, sub-lote 0000.

- ## 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$ 65.664.211,98** referente ao mês de **Setembro de 2026.**

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



Henrique R. S. Melenchon

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

Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- Processo: XXX
- Solicitante: NAIME - Empreendimentos e Participação Ltda
- CPF/CNPJ: 03.968.917/0001-72

Resumo do Parecer

- Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- Valor de Mercado: R$ 69.014.426,87



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	30 de setembro de 2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Avenida Dois Córregos, 1751- Jardim Jardim Noiva da Colina, Piracicaba - SP, 13295-000
Descrição do Imóvel	Gleba de Terra na comarca de Piracicaba/SP, Bairro Dois Córregos, denominada Chácara Nogueira, 167.137,98 m² de área total (16,7138 hectares ou 6,9065 alqueires paulista), georreferenciada em coordenadas UTM - Datum SIRGAS 2000 (meridiano 45°00'), com perímetro descrito por vértices ACFM2058 a ACFM2078, confrontando matrículas nºs 90.018, 90.017, 46.546, 3.849, 49.335, 47.813, 51.716, 51.598, 47.812, 53.545, 53.544, 53.543, 53.542, 53.541, 46.273, 48.487, 76.939, 59.142, 35.750, 35.769, 81.251, 79.988 e Avenida Dois Córregos. Destinação alterada de Rural para Urbana (Lei Complementar nº 186/2006), perímetro urbano municipal, cadastro Distrito 01, setor 15, quadra 0054, lote 0220, sub-lote 0000.
Dados Cadastrais	Matrícula 65638 do 2º Cartório de Registro de Imóveis - 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$ 412,92
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R$ 412,92 x 167137,98m² = **R$ 69.014.426,87**