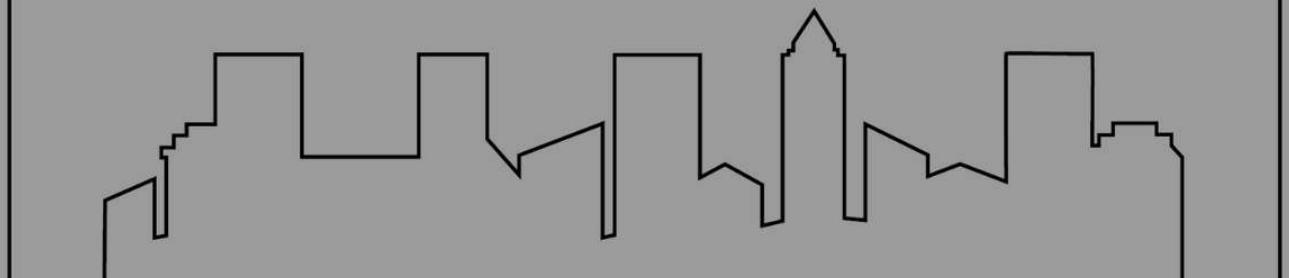


# Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV  
DO CPC.



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

## Sumário

<b>Relatório de Comparação Mercadológica .....</b>	<b>1</b>
<b>1 - Considerações iniciais .....</b>	<b>1</b>
<b>2 – Estudo do Imóvel .....</b>	<b>1</b>
<b>3 – Detalhamento Regional.....</b>	<b>2</b>
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
<b>4 – Planta Genérica de Valores .....</b>	<b>3</b>
<b>5 – Precificação .....</b>	<b>3</b>
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
<b>6 - Considerações finais.....</b>	<b>6</b>

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 16/04/2025.

REF.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 69.412 – 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0015243-89.2021.8.26.0602, em trâmite perante a 3ª Vara de Família e Sucessões - Foro de Sorocaba.**

### 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 especificação 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 Abril.

### 2 – Estudo do Imóvel

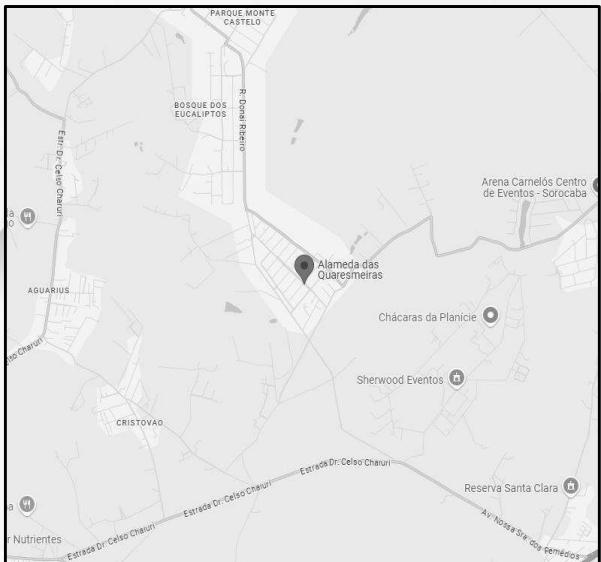
**Localização:** Alameda das Quaresmeiras, lote 20 quadra I, Araçoiaba da Serra/SP, CEP: 18192-322.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 69.412 - 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP – Inscrição Municipal: 009599 – De acordo com sua Certidão de Valor Venal, o imóvel possui 100,32m<sup>2</sup> de área construída.

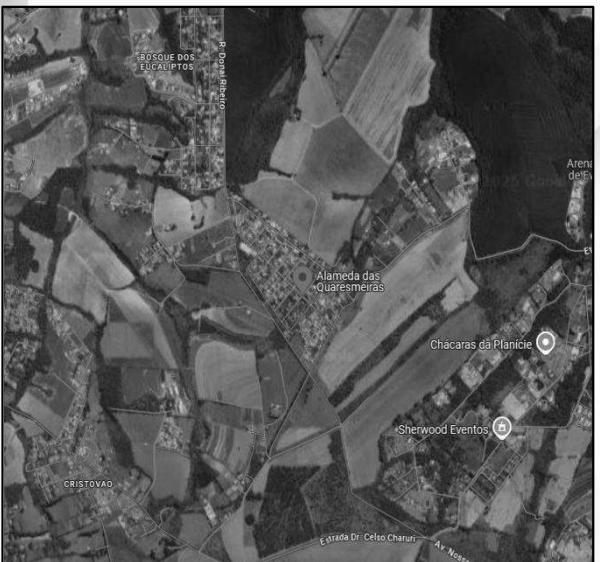
**Descrição do bem:** Um Terreno com construção de 100,32m<sup>2</sup> designado por Lote nº 20, da Quadra I, do Loteamento denominado "Chácaras Recanto Ipanema do Meio", situado no Bairro do Jundiaquara, em Araçoiaba da Serra da Comarca de Sorocaba, com frente para a Alameda das Quaresmeiras, com uma área total de 800,00m<sup>2</sup>.

### 3 – Detalhamento Regional

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



## (Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

### 3.2 – Características da Região e Polos de Influência

A região possui trânsito descomplicado, áreas verdes, menor custo de vida, assim como promete uma rotina mais leve, com locais para lazer e maior segurança, onde se preserva os recursos naturais.

Além disso, possui em suas proximidades locais para passeios, e atrativos naturais como parques ecológicos.

## 4 – Planta Genérica de Valores

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

		<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA</b> <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAÇOIABA DA SERRA</b> AV. LUANE MILANDA OLIVEIRA, 600 - JD. SALETE - ARAÇOIABA DA SERRA CNPJ: 46.634.069/0001-78					
<b>CERTIDÃO DE VALOR VENAL</b> <b>DO IMOBILIÁRIO</b>							
Cadastro	Inscrição						Exercício
009539	322120054601001						2025
Proprietário							CPF/CNPJ
WILSON D***** *****							302.***.398-**
Compromissário							CPF/CNPJ
WILSON D***** *****							302.***.398-**
Logradouro		Número	Lado	Complemento			
DAS QUARESMEIRAS, ...		00S/N					
Bairro		Cep	Setor	Quadra	Lote	Unidade	
CHACARA RECANTO IPANEMA DO MEIO		18192-322		00001	20		
Loteamento		Setor (lot.)	Quadra	Lote (lot.)	Unidade	Face de Quadra/Seção	
<b>Áreas</b>							
Terreno	Edificado	Excedente	Testada	Teritorial	Predial	Imóvel	
800,00m <sup>2</sup>	100,32m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup>	20,00m	R\$ 14.833,28	R\$ 22.300,13	R\$ 37.133,41	
<i>Certifica em atenção a pessoa interessada, para os devidos fins, após a necessária verificação, foi constatado que o imóvel ima relacionado e situado nesta cidade da comarca de Sorocaba - SP, foi atribuído o Valor Venal acima descrito.</i>							
Emitida às 10:50:42 do dia 17/04/2025 Válida até 17/05/2025 Código de Controle da Certidão/Número: 237F9241B36A3A90 Certidão emitida gratuitamente. Atenção: qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.							

## 5 – Precificação

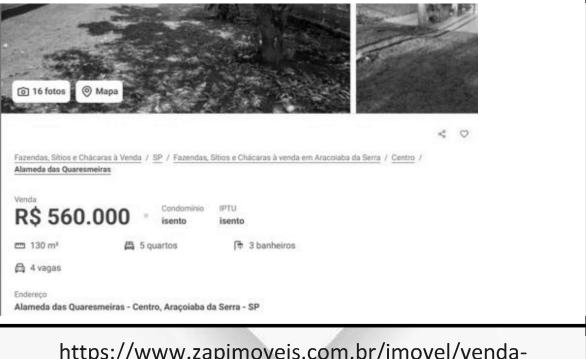
### 5.1 – Metodologia

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



Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / SP / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Aracoiaba da Serra / Centro / Alameda das Quaresmeiras

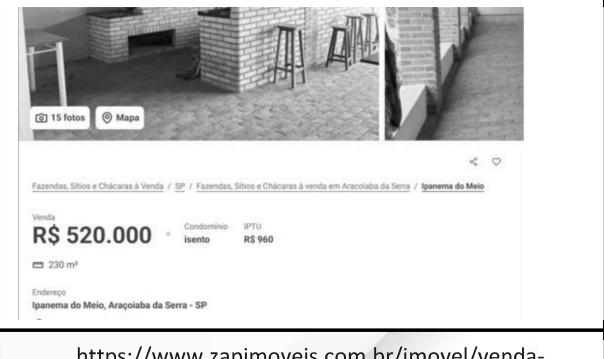
Venda  
R\$ 560.000 = Condomínio IPTU  
Isento Isento

130 m<sup>2</sup> 5 quartos 3 banheiros  
4 vagas

Endereço  
Alameda das Quaresmeiras - Centro, Aracoiaba da Serra - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-5-quartos-centro-aracoiaba-da-serra-sp-130m2-id-2797451917/>

### Elemento comparativo nº 2



Fazendas, Sítios e Chácaras à Venda / SP / Fazendas, Sítios e Chácaras à venda em Aracoiaba da Serra / Ipanema do Meio

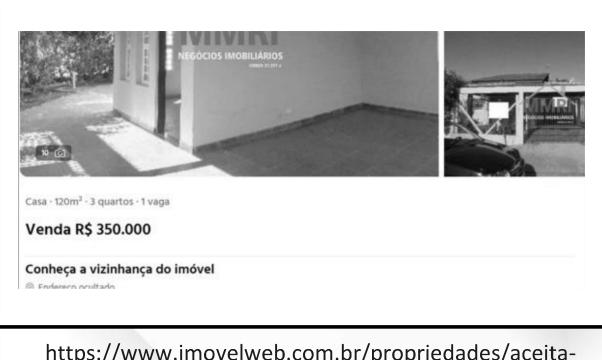
Venda  
R\$ 520.000 = Condomínio IPTU  
Isento R\$ 960

230 m<sup>2</sup> 5 quartos 3 banheiros  
4 vagas

Endereço  
Ipanema do Meio, Aracoiaba da Serra - SP

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-ipanema-do-meio-aracoiaba-da-serra-sp-230m2-id-2783971618/>

### Elemento comparativo nº 3



NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS CORRETORA DE IMÓVEIS

Casa - 120m<sup>2</sup> - 3 quartos - 1 vaga

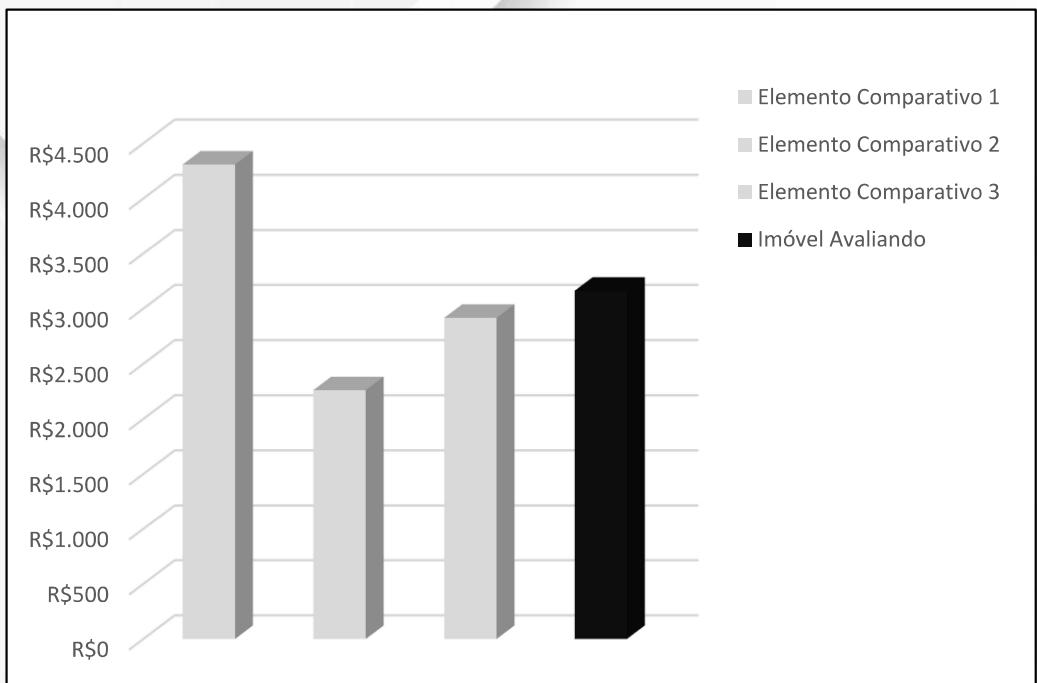
Venda R\$ 350.000

Conheça a vizinhança do imóvel

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/aceita-financiamento:-casa-03-dormitorios-salete-2948677934.html>

### 5.3 – Método Denotativo Geométrico

Diante do exposto, através da pesquisa de mercado foi possível identificar imóveis com características correlativas ao bem avaliado. Desse modo, os elementos possuem semelhanças em suas áreas ( $m^2$ ), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do  $m^2$  em **R\$ 4.307,69** (quatro mil, trezentos e sete Reais e sessenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do  $m^2$  em **R\$ 2.260,87** (dois mil, duzentos e sessenta Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do  $m^2$  em **R\$ 2.916,67** (dois mil, novecentos e dezesseis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.161,74** (**três mil, cento e sessenta e um Reais e setenta e quatro 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:

**(100,32m<sup>2</sup> de área total x R\$ 3.161,74)**

=

**R\$ 317.186,04**

**(trezentos e dezessete mil, cento e oitenta e seis  
Reais e quatro centavos)**

**Abril 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\$ 3.161,74**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 317.186,04**.

## Termo de Avaliação

**Finalidade:** A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Alameda das Quaresmeiras, lote 20 quadra I, Aroçoiaba da Serra/SP, CEP: 18192-322.

**Solicitante:** Ana Lucia Rodrigues de Arruda

**CPF/CNPJ:** 368.209.098-37

**Endereço:** Rua Pedro Jose Bicudo, nº152, bairro Nilton Torres, Cidade Sorocaba/São Paulo. CEP: 18105-202

**Data Base:** 16/04/2025

**Processo:** 0015243-89.2021.8.26.0602

### Objeto de Estudo

Lote nº 20, da Quadra I, no Loteamento Chácaras Recanto Ipanema do Meio, situado no bairro Jundiaquara, em Araçoiaba da Serra, Sorocaba. O terreno, com 800,00 m<sup>2</sup>, tem acesso pela Alameda das Quaresmeiras.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Registro de Imóveis de Sorocaba/SP sob nº 69.412.

### 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 avaliado.

Deste modo, com base nesta análise, a média do m<sup>2</sup> da região é R\$/m<sup>2</sup> 3.098,51.

100,32m<sup>2</sup> x R\$ 3.098,51/m<sup>2</sup>

Valor da Avaliação

**R\$ 310.842,32**

\_\_\_\_\_  
Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

## Dados básicos informados para cálculo

## Descrição do cálculo

Valor Nominal R\$ 317.186,04

Indexador e metodologia de cálculo TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção 01/04/2025 a 01/12/2025

## Dados calculados

Fator de correção do período	244 dias	1,021181
Percentual correspondente	244 dias	2,118062 %
Valor corrigido para 01/12/2025	(=)	R\$ 323.904,24
Sub Total	(=)	R\$ 323.904,24
<b>Valor total</b>	<b>(=)</b>	<b>R\$ 323.904,24</b>

[Retornar](#) [Imprimir](#)