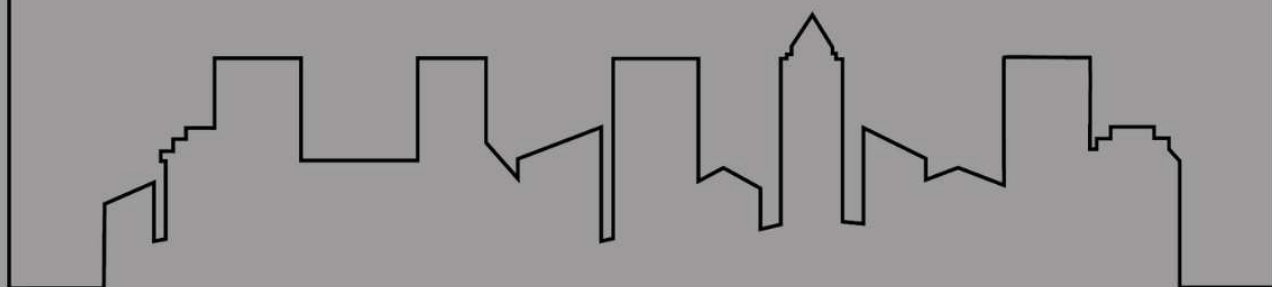


Preço Médio de Mercado.

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: 30/01/2025.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 84.965 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1041726-44.2018.8.26.0506, em trâmite perante a 9ª Vara Cível - Foro de Ribeirão Preto.

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 Janeiro.

2 – Estudo do Imóvel

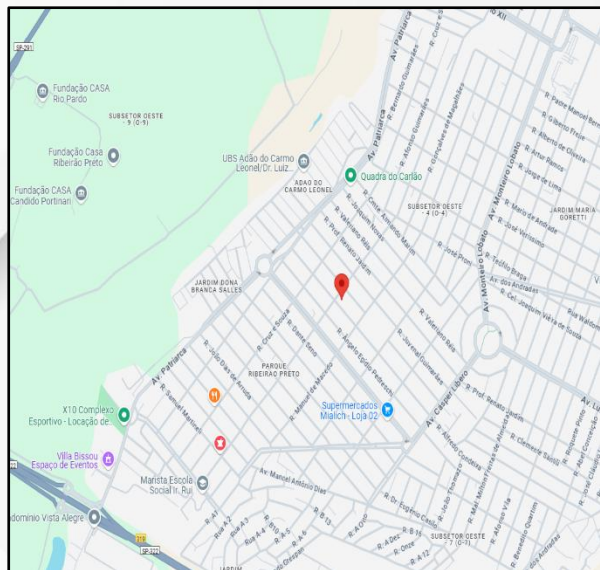
Localização: Rua Júlio Ribeiro, nº2.381 - Lote nº17 - Quadra nº 21 - Parque Ribeirão Preto - São Paulo - CEP: 14031-550.

Dados de Registro: Matrícula nº 84.965 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto – Inscrição Municipal: 172.725 – De acordo com seu IPTU, o imóvel possui 120,23m² de área construída.

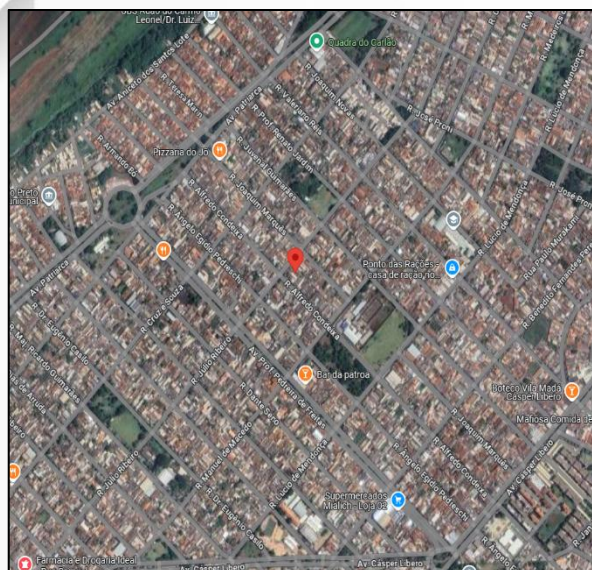
Descrição do bem: Terreno localizado na Rua Júlio Ribeiro, nº 2.381, em Ribeirão Preto, pertencente ao loteamento Parque Ribeirão Preto. Compreende parte do lote nº 17 da quadra nº 21, contando com uma área total de 150m² e uma construção de 120,23m².

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 IPTU, o imóvel possui as seguintes características:

 Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto Secretaria Municipal da Fazenda Notificação de Lançamento - Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU Digital										Exercício 2025	
										Cadastro 172725	
Localização do Imóvel RUA JULIO RIBEIRO							Número 2381		Matrícula 0084965		
Bloco/Conj.	Apto/Unid.	Sala	Complemento 2 GL		Lote	P/17	Quadra 21	Cartório I			
C Condomínio					Loteamento LTM PQ RIBEIRAO PRETO			Natureza do Tributo PREDIAL			
Proprietários PRINCIPAL PROPRIETAR: NIVALDO APARECIDO GALVAN PROPRIETARIO: CLEUZA DE FATIMA POSSANI GALVAN											
Débitos de exercícios anteriores I.P.T.U EXERCÍCIO 2011 I.P.T.U EXERCÍCIO 2013 I.P.T.U EXERCÍCIO 2014 I.P.T.U EXERCÍCIO 2014 I.P.T.U EXERCÍCIO 2015 I.P.T.U EXERCÍCIO 2015 I.P.T.U EXERCÍCIO 2015 I.P.T.U EXERCÍCIO 2015 I.P.T.U EXERCÍCIO 2016 I.P.T.U EXERCÍCIO 2016											
E 11 OUTROS DÉBITOS											
Folha 433	Parâmetro 34	Quadra 61	Lote 170	Unidade 0	Sub-Unidade 0	Face 2	Sub-setor 504	Esquina N			
Área Terreno (m ²) 150.00		Área Terreno p/ Cálculo(m ²) 150.00		Testada 1 (m) 5.00	Testada 2 (m) 0.00	Habite-se Ano Processo	Uso Uso	0			
Área Preservação (m ²) 0.00		Profundidade (m) 30.00	Desvaloriz.(%) 0.00	Testada 3 (m) 0.00	Testada 4 (m) 0.00	Habite-se fl. DT. Expedição	Área (m ²)				
Construções			Áreas (m²)	Valor Venal (R\$)		Cálculo do Imposto		Aliquota			
Principal	76.13		43.174,08		Valor Venal do Terreno 62.203,50						
Secundária 1	0.00		0,00		Valor Venal Total da Construção 58.179,54						
Secundária 2	0.00		0,00		Fator Obsolescência 0,970						
Secundária 3	0.00		0,00		Valor Venal Total Const. c/ Obsolesc. 56.434,15						
Secundária 4	0.00		0,00		Valor Venal Total 120.383,04		0,5000				
Secundária 5	0.00		0,00		Valor Venal Excidente 0,00		0,0000				
Equip. Lazer 1	0.00		0,00		Valor Total do Imposto 593,16						
Equip. Lazer 2					Valor Total do Imposto c/ Redução 593,16						
Complementar	44.10		15.005,46		Valor Total do Imposto Cota Única						

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/casa-3-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-118m2-venda-RS270000-id-2743405698/>

Elemento comparativo nº 2

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-131m2-venda-RS308000-id-2728301248/>

Elemento comparativo nº 3

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-111m2-venda-RS298000-id-2621581463/>

Elemento comparativo nº 4

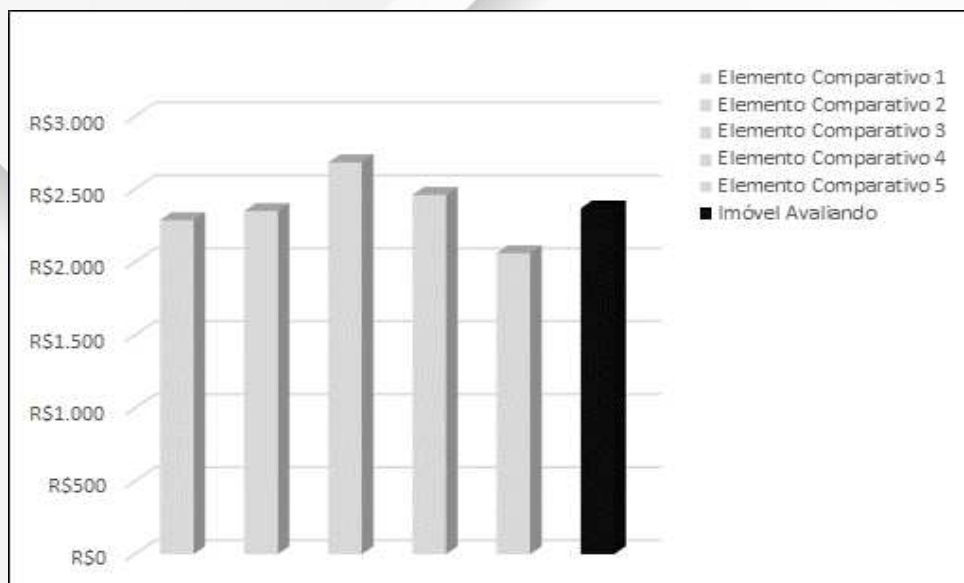
<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-2-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-com-garagem-130m2-venda-RS320000-id-2727973258/>

Elemento comparativo nº 5

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-1-quartos-parque-ribeirao-preto-bairros-ribeirao-preto-80m2-venda-RS165000-id-2719389576/>

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\$ 2.288,14** (dois mil, duzentos e oitenta e oito Reais e quatorze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.351,15** (dois mil, trezentos e cinquenta e um Reais e quatorze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.684,68** (dois mil, seiscentos e oitenta e quatro Reais e sessenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 2.461,54** (dois mil, quatrocentos e sessenta e um Reais e cinquenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.062,50** (dois mil e sessenta e dois Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.369,60** (dois mil, trezentos e sessenta e nove Reais e sessenta 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:

(120,23m² de área construída x R\$ 2.369,60)
=
<u>R\$ 284.897,10</u>
(duzentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e noventa e sete Reais e dez centavos)
Janeiro 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\$ 2.369,60**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 284.897,10**.

Termo de Avaliação

Finalidade: A presente alegação tem como finalidade dispor o valor de mercado do imóvel urbano situado na Rua Júlio Ribeiro, nº2.381 - Lote nº17 - Quadra nº 21 - Parque Ribeirão Preto - São Paulo - CEP: 14031-550.

Solicitante: Kou Umekama

CPF/CNPJ: 922.848.258-34

Endereço: Rua Doutor Loyola, nº 864 - Ribeirão Preto - São Paulo

Data Base: 30/01/2025

Processo: 1041726-44.2018.8.26.0506

Objeto de Estudo

Propriedade urbana localizada em Ribeirão Preto, na Rua Júlio Ribeiro, nº 2.381, dentro do loteamento Parque Ribeirão Preto. O terreno corresponde a uma parte do lote nº 17 da quadra nº 21, abrangendo uma área total de 150m² e uma construção de 120,23m².

O Imóvel está matriculado perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto sob nº 84.965.

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 2.322,21.

120,23m² x R\$ 2.322,21/m²

Valor da Avaliação

R\$ 279.199,16


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 30/01/2025.

Solicitante do parecer técnico: Kou Umekama.

Inscrito no CNPJ/CPF: 922.848.258-34.

Estabelecido: Rua Doutor Loyola, nº 864 - Ribeirão Preto - São Paulo.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 84.965 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto

Descrição: Imóvel urbano situado na Rua Júlio Ribeiro, nº 2.381, no município de Ribeirão Preto, dentro do loteamento Parque Ribeirão Preto. Ocupa uma fração do lote nº 17 da quadra nº 21, possuindo 150m² de terreno e uma edificação de 120,23m².

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.
IPTU.

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\$ 276.350,19** para **Janeiro/2025**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 1041726-44.2018.8.26.0506.

Solicitante: Kou Umekama.

CPF/CNPJ: 922.848.258-34.

Endereço: Rua Doutor Loyola, nº 864 - Ribeirão Preto - São Paulo.

RESUMO DO PARECER

Objetivo: Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.

Valor de Mercado: R\$ 293.444,01



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	30/01/2025.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Júlio Ribeiro, nº2.381 - Lote nº17 - Quadra nº 21 - Parque Ribeirão Preto - São Paulo - CEP: 14031-550.
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Lote urbano situado na Rua Júlio Ribeiro, nº 2.381, em Ribeirão Preto, integrante do loteamento Parque Ribeirão Preto. Constitui parte do lote nº 17 da quadra nº 21 e possui um terreno de 150m ² , com uma área construída de 120,23m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 84.965 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.
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\$ 2.440,69.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.440,69 x 120,23m ² = R\$ 293.444,01



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

DECISÃO

Aos 04 de setembro de 2025, faço estes autos conclusos ao (à) MM Juiz(a) de Direito, Dr.(a) Alex Ricardo dos Santos Tavares. Eu, Ricardo Luis Pimenta, Chefe de Seção Judiciário, subscrevo.

Processo nº: **1041726-44.2018.8.26.0506**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Móvel**
 Exequente: Kou Umekama
 Executado: Nivaldo Aparecido Galvan e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos.

Por decisão de fls. 105/107 foi deferida a penhora da parte ideal do imóvel descrito na matrícula nº 84.965, do 1º Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca.

O exequente apresentou pareceres de avaliação do imóvel com valores de R\$ 284.897,10, R\$ 279.199,16, R\$ 276.350,19 e R\$ 293.444,01.

Pois bem.

A divergência entre os valores estimados não é substancial, não havendo, aparentemente, vícios nas avaliações realizadas pelos quatro corretores devidamente credenciados no CRECI.

Assim, levando-se em consideração a média das quatro avaliações, tenho como resultado, o valor de R\$ 283.472,61 que, ora, homologo. Nesse sentido:

“Agravo de instrumento. Locação de imóvel não residencial. Execução de título extrajudicial. Interposição contra decisão que indeferiu o pedido de realização de perícia. Avaliação do imóvel que foi feita pela média das estimativas apresentadas pelas partes. Admissibilidade. Incidência do disposto no art. 871, IV, CPC). Recurso não provido” (TJSP; Agravo de Instrumento 2188968-48.2021.8.26.0000; Relator (a): Cesar Lacerda; Órgão Julgador: 28ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 23ª Vara Cível; Data do Julgamento: 27/08/2021; Data de Registro: 27/08/2021)

Observo pela matrícula juntada às fls. 152/154 que ainda não houve averbação da penhora.

Assim, antes de qualquer deliberação acerca da alienação judicial, de rigor a averbação junto ao sistema ARISP.

Destarte, apresente o exequente o número de telefone, e-mail e memória de

Processo nº 1041726-44.2018.8.26.0506 - p. 1



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Ribeirão Preto

FORO DE RIBEIRÃO PRETO

9ª VARA CÍVEL

Rua Alice Além Saadi, Nº 1010, Sala 114 - Nova Ribeirânia

CEP: 14096-570 - Ribeirão Preto - SP

Telefone: (16) 3238-8063 - E-mail: upj9a12cvribpreto@tjsp.jus.br

cálculos atualizada do débito.

Prazo de 10 (dez) dias.

Após, providencie o cartório a solicitação de averbação da penhora na matrícula do imóvel, por meio do sistema ARISP.

Fica o exequente ciente de que deverá acompanhar a emissão do boleto via site do ARISP pelo nº do protocolo que será fornecido pelo cartório, qual seja, www.penhoraonline.org.br, entrando no link - Emissão de Boleto Bancário ACESSO ADVOGADO e digitar na sequência o número do protocolo fornecido, comprovando o pagamento nos autos.

Na inércia do exequente, arquivem-se os autos com a movimentação "61614".

Intime-se.

Ribeirão Preto, 04 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME
IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**