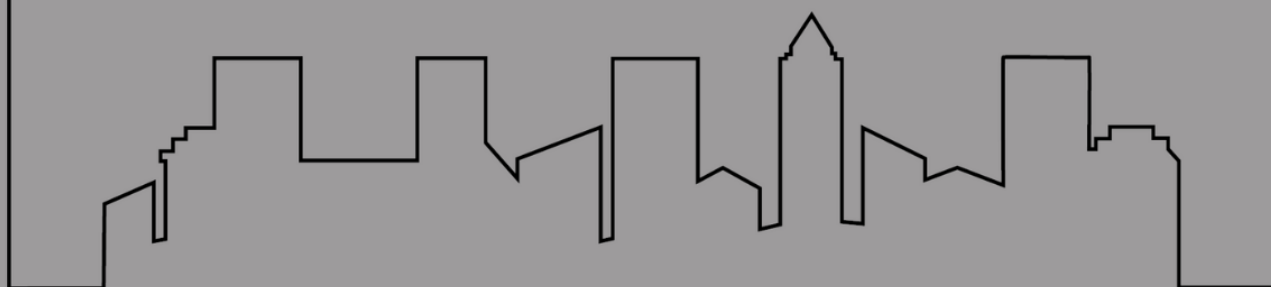


Preço Médio de Mercado.

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 2024)	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: 24/04/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 87.392 – 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, penhorado nos autos do Processo nº 0231722-02.2019.8.19.0001, em trâmite perante a 49ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

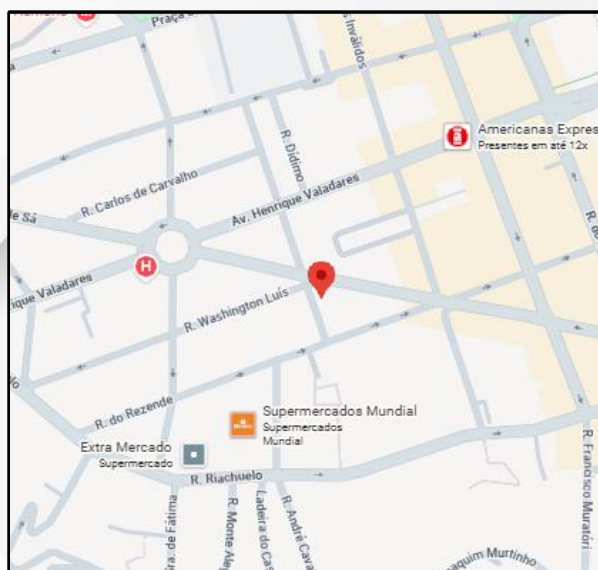
Localização: Rua Ubaldino do Amaral, nº 20 - Loja A - Térreo - Centro - Rio de Janeiro/RJ.

Dados de Registro: Matrícula nº 87.392 - 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro– De acordo com sua Certidão de Dados Cadastrais, o imóvel possui 232,00m² de área privativa.

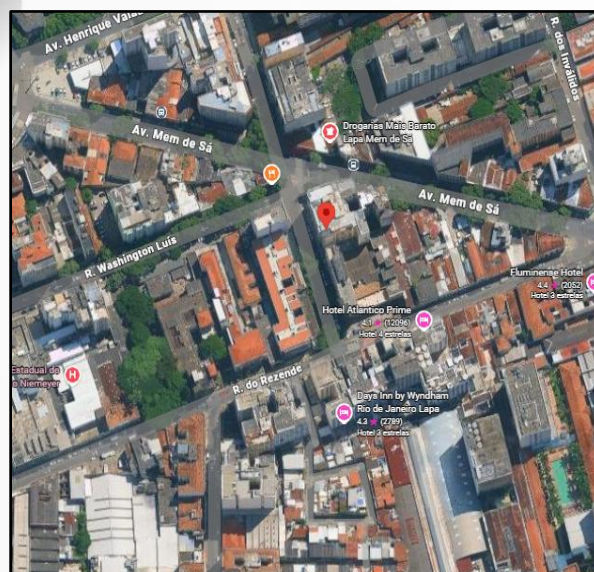
Descrição do bem: Uma loja com 232,00m² de área privativa, localizada na Rua Ubaldino do Amaral, nº 20, Loja A, térreo, no Centro, na cidade do Rio de Janeiro.

3 – Detalhamento Regional

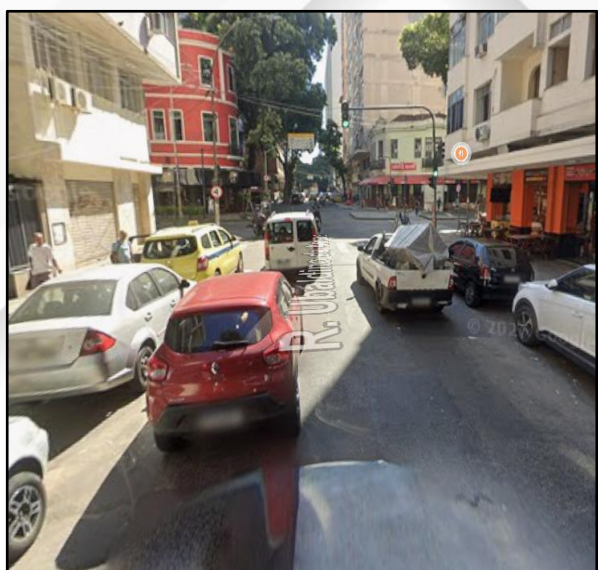
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2024)



(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

24/04/26, 09:30

IPTU - Certidão de Elementos Cadastrais-INSC-05639570-CERT-27440192026



PREFEITURA DA CIDADE DO RIO DE JANEIRO
Secretaria Municipal de Fazenda
Coordenadoria do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana

CERTIDÃO DE ELEMENTOS CADASTRAIS

Com referência ao imóvel situado na **RUA UBALDINO DO AMARAL 00020 LOJ A - CENTRO**, informamos, abaixo, os dados que constam do cadastro imobiliário, nesta data.

DADOS CADASTRAIS		
Inscrição	Código Logradouro	Número da Certidão
0563957-0	062950	27440192026
Titular		
MONICA LANGEN BLUM		
Condição	Situação	
06 - ***** -MIGR.=40	** _ *****	
Tipologia	Utilização	
36 - LOJA	82 - NAO RESIDENCIAL	
Posição	Idade	
30 - TERREO	1949	
Área do Terreno	Área Edificada	
0000000	0000232	
Testada Real	Fração Fiscal	
00000,0	1,0000000	
Observações:		
Não há observações		
Titulares:		

"A Presente certidão registra os dados do imóvel que constam, nesta data, no cadastro imobiliário, servindo de base aos lançamentos tributários.

Conforme determina o art. 81 do Decreto nº 2.477/80, cumpre ressaltar que as certidões expedidas pela Secretaria Municipal de Fazenda não possuem validade para os efeitos de averbação no Registro de Imóveis a que se refere o art. 285 do Decreto-Lei Federal nº 4.857 de 09/11/1939.

Os interessados poderão confirmar a autenticidade desta certidão no endereço eletrônico <https://www.rio.rj.gov.br> , Portal da Prefeitura, buscando 'IPTU - Serviços on-line'."

Rio de Janeiro, 24/04/2026

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.

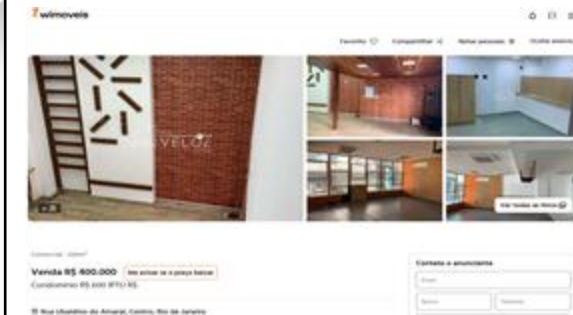
5.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



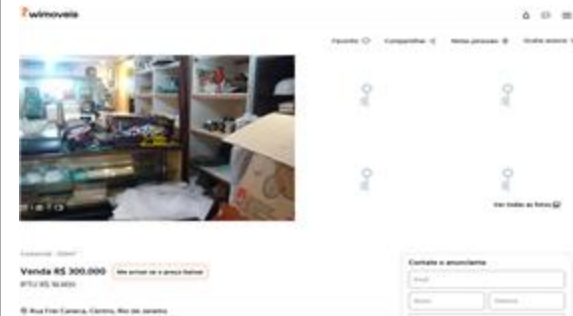
The screenshot shows a real estate listing on the website imovelweb.com.br. The main image is a large, bright commercial space with white walls and a polished floor. There are several smaller images in a grid to the right, showing different angles and details of the space. The text below the main image indicates the property is for sale (Venda) for R\$ 430.000. The listing includes a contact form with fields for name, email, and phone number, and a button to 'Enviar mensagem' (Send message). The URL below the screenshot is: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-323-m-por-r\\$-430.000-00-centro-rio-3018932520.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/loja-a-venda-323-m-por-r$-430.000-00-centro-rio-3018932520.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=12)

Elemento comparativo nº 2



The screenshot shows a real estate listing on the website wimoveis.com.br. The main image is a large, bright commercial space with white walls and a polished floor. There are several smaller images in a grid to the right, showing different angles and details of the space. The text below the main image indicates the property is for sale (Venda) for R\$ 400.000. The listing includes a contact form with fields for name, email, and phone number, and a button to 'Enviar mensagem' (Send message). The URL below the screenshot is: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/loja-salao-3033739372.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=8

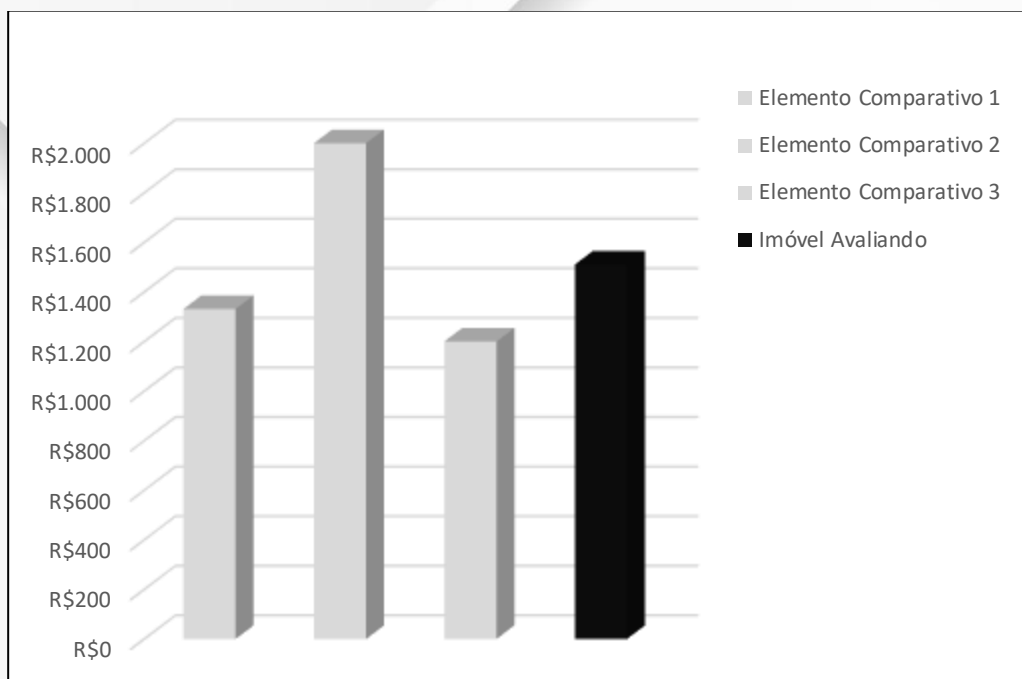
Elemento comparativo nº 3



The screenshot shows a real estate listing on the website wimoveis.com.br. The main image is a large, bright commercial space with white walls and a polished floor. There are several smaller images in a grid to the right, showing different angles and details of the space. The text below the main image indicates the property is for sale (Venda) for R\$ 300.000. The listing includes a contact form with fields for name, email, and phone number, and a button to 'Enviar mensagem' (Send message). The URL below the screenshot is: https://www.wimoveis.com.br/propriedades/loja-salao-3021915867.html?n_src=Listado&n_pg=1&n_pos=2

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\$ 1.331,27** (um mil, trezentos e trinta e um reais e vinte e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.000,00** (dois mil reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 1.200,00** (um mil e duzentos reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 1.510,42** (trezentos e cinquenta mil, quatrocentos e dezoito reais e dezesseis 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:

(232,00m ² de área privativa x R\$ 1.510,42)
=
R\$ 350.418,16
(seiscentos e cinquenta e nove mil, cento e setenta e um reais e trinta e seis centavos)
Abril de 2026

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\$ 1.510,42**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 350.418,16**.

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 Ubaldino do Amaral, nº 20 - Loja A - Térreo - Centro - Rio de Janeiro/RJ..

Solicitante: BANCO DO BRASIL S.A

CPF/CNPJ: 00.000.000/0001-91

Endereço: SAUN Quadra 5 Lote B, Asa Norte, Brasília-DF, CEP 70040-911

Data Base: 24/04/2026

Processo: 0231722-02.2019.8.19.0001

Objeto de Estudo

Uma unidade comercial com 232,00m² de área exclusiva, posicionada na Rua Ubaldino do Amaral, nº 20, Loja A, térreo, no bairro Centro, Rio de Janeiro/RJ.

O Imóvel está matriculado perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob nº 87.392.

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 1.480,21.

232,00m² x R\$ 1.480,21/m²

Valor da Avaliação

R\$ 343.409,80


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 24/04/2026

Solicitante do parecer técnico: BANCO DO BRASIL S.A

Inscrito no CNPJ/CPF: 00.000.000/0001-91

Estabelecido: SAUN Quadra 5 Lote B, Asa Norte, Brasília-DF, CEP 70040-911

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 87.392 - 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

Descrição: Um imóvel comercial do tipo loja, com área privativa de 232,00m², situado na Rua Ubaldino do Amaral, nº 20, Loja A, pavimento térreo, Centro, Rio de Janeiro/RJ.

- **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\$ 339.905,62** referente ao mês de **Abril de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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



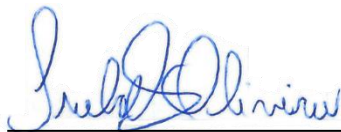
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0231722-02.2019.8.19.0001
- **Solicitante:** BANCO DO BRASIL S.A
- **CPF/CNPJ:** 00.000.000/0001-91
- **Endereço:** SAUN Quadra 5 Lote B, Asa Norte, Brasília-DF, CEP 70040-911

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 360.930,71



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F



Data da Avaliação	24/04/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Ubaldino do Amaral, nº 20 - Loja A - Térreo - Centro - Rio de Janeiro/RJ.
Descrição do Imóvel	Uma loja térrea com área privativa de 232,00m ² , localizada na Rua Ubaldino do Amaral, nº 20, Loja A, no Centro, município do Rio de Janeiro/RJ.
Dados Cadastrais	Matrícula 87.392 do 2º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro
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\$ 1.555,74
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 1.555,74 x 232m ² = R\$ 360.930,71