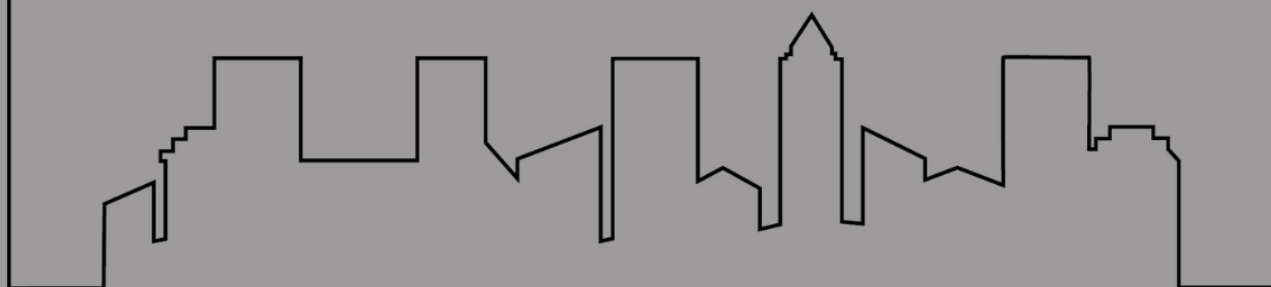


Preço Médio de Mercado.

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 2022)	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Precificação	3
4.1 – Metodologia.....	3
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: 30/03/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 75.985 – 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, penhorado nos autos do Processo nº 0462977-67.2014.8.19.0001, em trâmite perante a 51ª Vara Cível - Foro da Comarca da Capital do Rio de Janeiro.

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 Março.

2 – Estudo do Imóvel

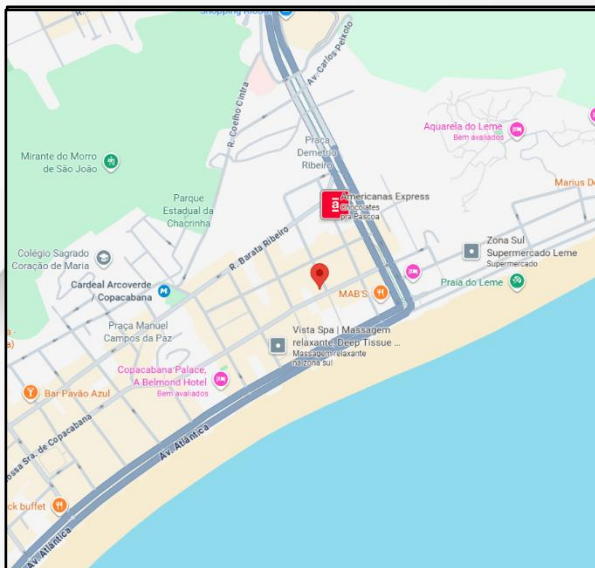
Localização: Rua Belfort Roxo, 129 - Apartamento 401, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22020-010.

Dados de Registro: Matrícula nº 75.985 - 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, o imóvel possui 219,57m² de área total.

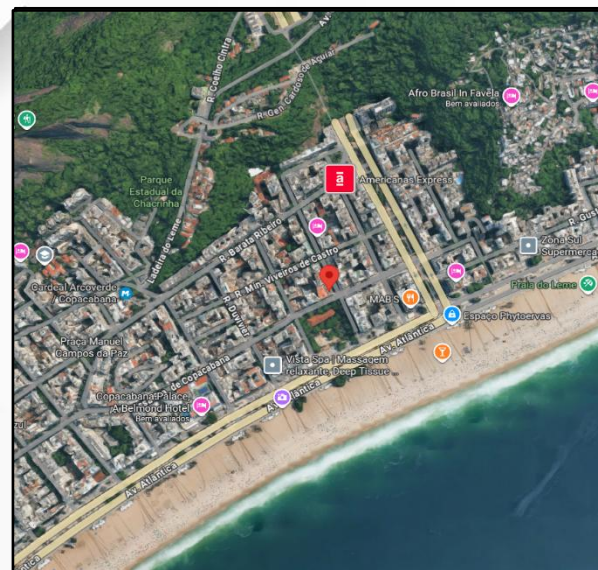
Descrição do bem: Imóvel de número 401, inserido em edifício habitacional, com área de uso próprio de 219,57m², na Rua Belfort Roxo, nº 129, Copacabana, Rio de Janeiro.

3 – Detalhamento Regional

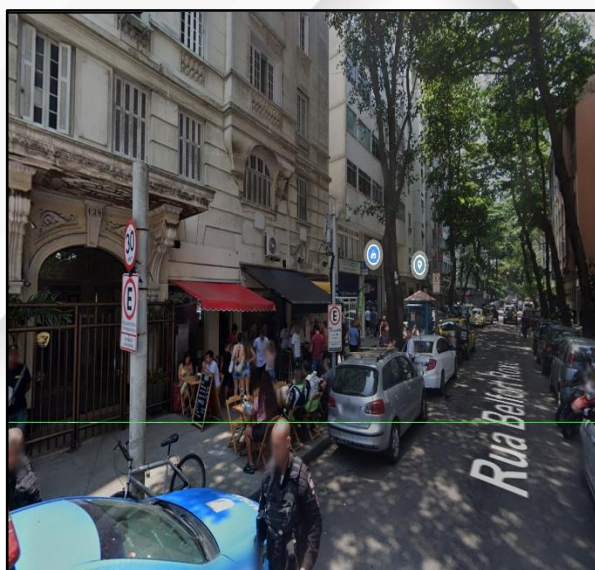
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2022)



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Edifício)

3.2 – Características da Região e Polos de Influência

Uma área valorizada, com praias em sua proximidade; conta com diversas opções de lazer, além de obter belezas naturais, pouca movimentação urbana e alta qualidade de vida, ótima infraestrutura, restaurantes, bares, hospitais, farmácias, lojas e, serviços diversos.

Ademais, por ser um polo que atrai turistas, a prefeitura sempre se empenha em melhorar a estrutura, construindo calçadões, auxiliando no desenvolvendo do comércio, melhorando a iluminação e aumentando a segurança.

4 – Precificação

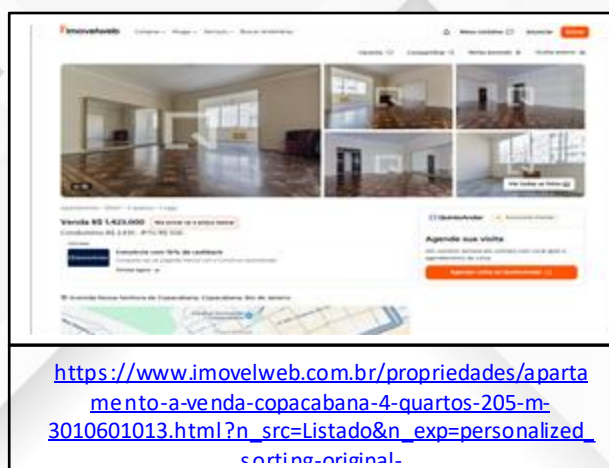
4.1 – Metodologia

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.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-copacabana-4-quartos-205-m-3010601013.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original

Elemento comparativo nº 2



[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-237-m-por-r\\$-1.350.000-01-3018906812.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-a-venda-237-m-por-r$-1.350.000-01-3018906812.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original)

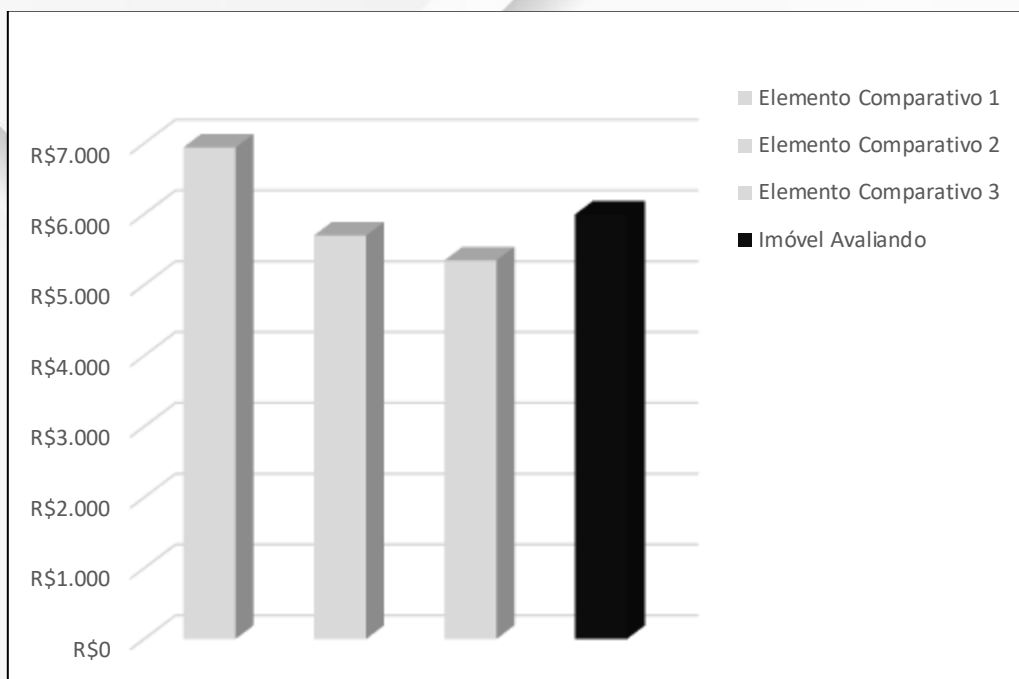
Elemento comparativo nº 3



https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-oportunidade-3029835232.html?duplicated=true&n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original

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\$ 6.941,46** (seis mil, novecentos e quarenta e um Reais e quarenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.696,20** (cinco mil, seiscentos e noventa e seis Reais e vinte centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.345,45** (cinco mil, trezentos e quarenta e cinco Reais e quarenta e cinco centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.994,37** (cinco mil, novecentos e noventa e quatro Reais e trinta e sete 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 homogeneização, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(219,57m² de área total x R\$ 5.994,37)
=
<u>R\$ 1.316.184,59</u>
(um milhão, trezentos e dezesseis mil, cento e oitenta e quatro Reais e cinquenta e nove centavos)
Março 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\$ 5.994,37**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.316.184,59**.

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 Belfort Roxo, 129 - Apartamento 401, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22020-010.

Solicitante: David Saadi S/A Administradora Comercio E Industria

CPF/CNPJ: 33.020.579/0001-03

Endereço: Avenida Passos, nº 91, sala 808, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Data Base: 30/036/2026

Processo: 0462977-67.2014.8.19.0001

Objeto de Estudo

Apartamento identificado como nº 401, localizado em construção residencial, com dimensão privativa de 219,57m², situado na Rua Belfort Roxo, 129, Rio de Janeiro/RJ.

O Imóvel está matriculado perante o 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro sob nº 75.985.

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 5.874,49.

219,57m² x R\$ 5.874,49/m²

Valor da Avaliação

R\$ 1.289.860,90


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 30/036/2026

Solicitante do parecer técnico: David Saadi S/A Administradora Comercio E Industria

Inscrito no CNPJ/CPF: 33.020.579/0001-03

Estabelecido: Avenida Passos, nº 91, sala 808, Centro, Rio de Janeiro/RJ

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 75.985 - 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

Descrição: Unidade nº 401, situada em prédio de uso residencial, com metragem exclusiva de 219,57m², localizada na Rua Belfort Roxo, 129, bairro Copacabana, 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\$ 1.276.699,05** referente ao mês de **Março de 2026**.

Henrique R. S. Melenchon

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



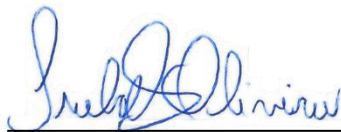
Avaliação de Comercialização Imobiliária

Identificação

- **Processo:** 0462977-67.2014.8.19.0001
- **Solicitante:** David Saadi S/A Administradora Comercio E Industria
- **CPF/CNPJ:** 33.020.579/0001-03
- **Endereço:** Avenida Passos, nº 91, sala 808, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 1.355.670,13



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F



Data da Avaliação	30/036/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Rua Belfort Roxo, 129 - Apartamento 401, Copacabana, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22020-010
Descrição do Imóvel	Unidade habitacional nº 401, posicionada em edificação residencial, possuindo área exclusiva de 219,57m², localizada na Rua Belfort Roxo, nº 129, Copacabana, RJ.
Dados Cadastrais	Matrícula 75.985 do 5º 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\$ 6.174,20
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 6.174,20 \times 219,57m^2 = R\$ 1.355.670,13$