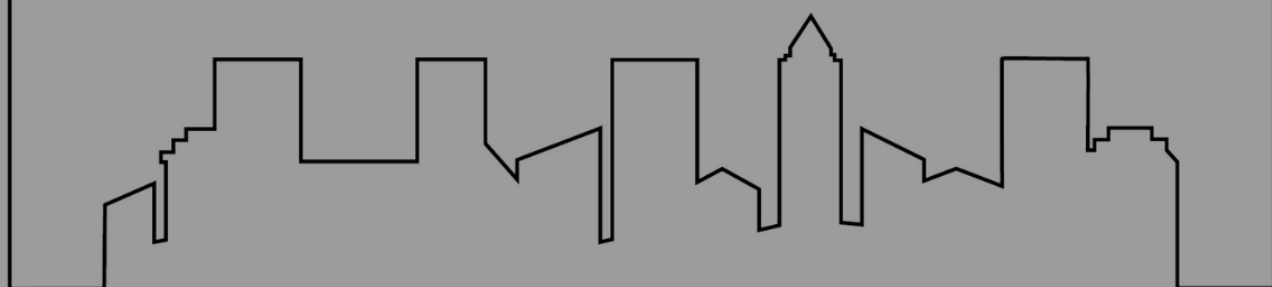


Preço Médio de Mercado.

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 – **Precificação** 3

4.1 – Metodologia 3

4.2 – Amostras Análogas 4

4.3 – Método Denotativo Geométrico..... 5

4.4 – Fator de Homogeneização 5

4.5 – Valor do Imóvel 6

5 - **Considerações finais** 6

Material Utilizado Para a Confecção deste Documento.....

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 10/07/024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 211.585 – Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS, penhorado nos autos do Processo nº 5173515-26.2023.8.21.0001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível do Foro Regional da Restinga da Comarca de Porto Alegre.

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 Julho.

2 – Estudo do Imóvel

Localização: Rua Sabino Pereira Nunes, nº 932 - Apartamento nº 501 - Bloco 02 - Condomínio Residencial Reserva do Sul II - Porto Alegre/RS - CEP: 91.788-708.

Dados de Registro: Matrícula nº 211.585 - Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 41,19m² de área privativa.

Descrição do bem: Apartamento nº 501, do bloco 02, do Edifício Residencial, denominado "Reserva do Sul II", localizado no quinto pavimento, de frente e à direita de quem de frente olhar o bloco 02 pelo acesso, com área privativa de 41,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,01090m² e área real total de 74,20090m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002000 do terreno e nas coisas de uso comum.

4 – Precificação

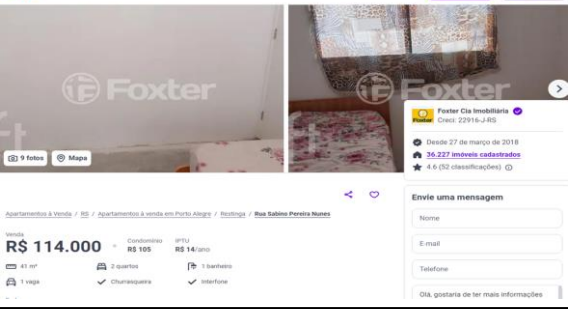
4.1 – Metodologia

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.

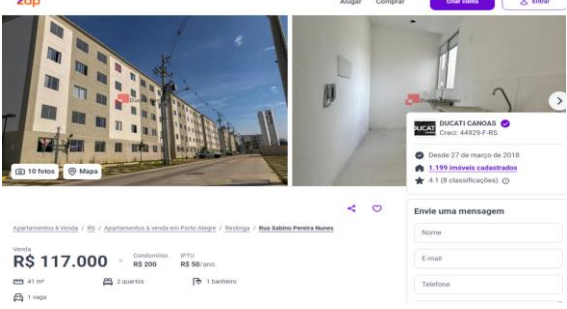
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



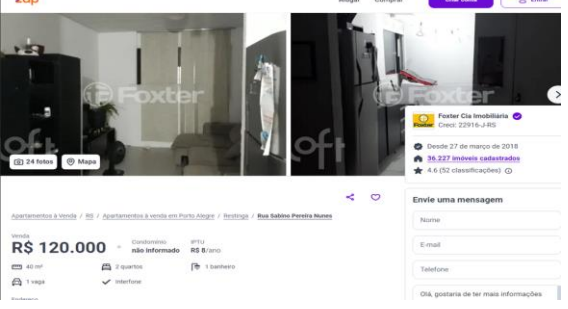
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-restinga-porto-alegre-rs-41m2-id-2702382311/>

Elemento comparativo nº 2



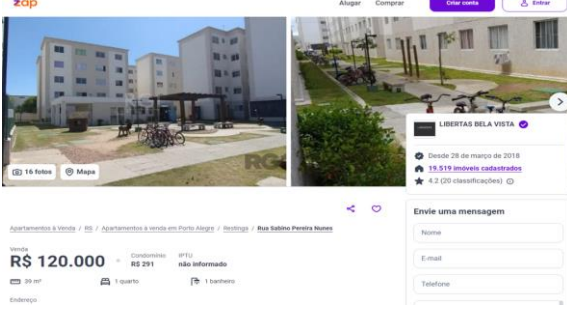
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-restinga-porto-alegre-rs-41m2-id-2700577882/>

Elemento comparativo nº 3



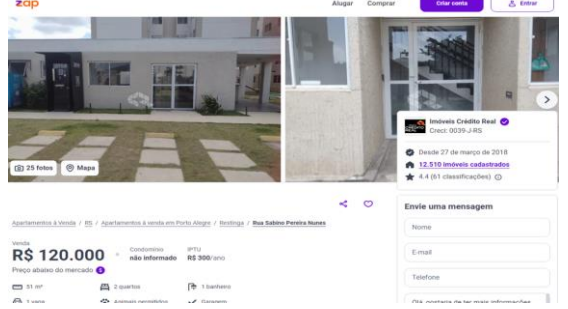
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-interfone-restinga-porto-alegre-rs-40m2-id-2702375751/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-restinga-porto-alegre-rs-39m2-id-2715032094/>

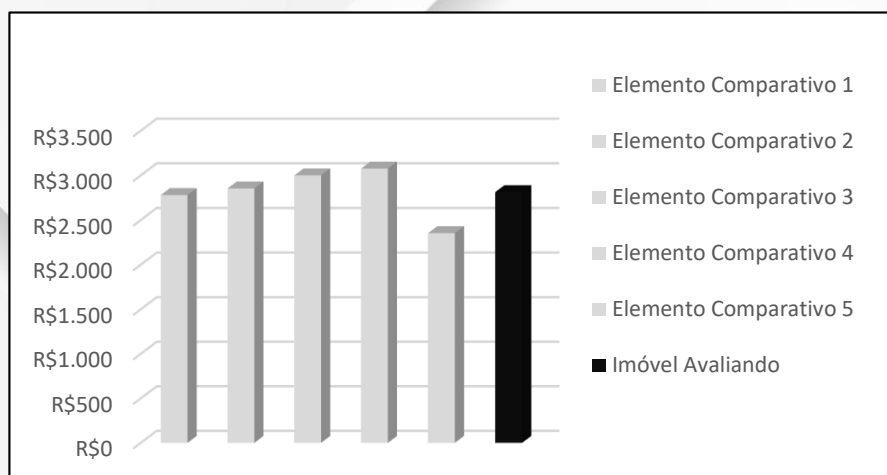
Elemento comparativo nº 5



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-restinga-porto-alegre-rs-51m2-id-2719900175/>

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\$ 2.780,49** (dois mil, setecentos e oitenta Reais e quarenta e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.853,66** (dois mil, oitocentos e cinquenta e três Reais e sessenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.000,00** (três mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 3.076,92** (três mil e setenta e seis Reais e noventa e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 2.352,94** (dois mil, trezentos e cinquenta e dois Reais e noventa e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.812,80** (dois mil, oitocentos e doze Reais e oitenta 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:

(41,19m ² de área privativa x R\$ 2.812,80)
=
<u>R\$ 115.859,32</u>
(cento e quinze mil, oitocentos e cinquenta e nove Reais e trinta e dois centavos)
Julho de 2024

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\$ 2.812,80**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 115.859,32**.

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