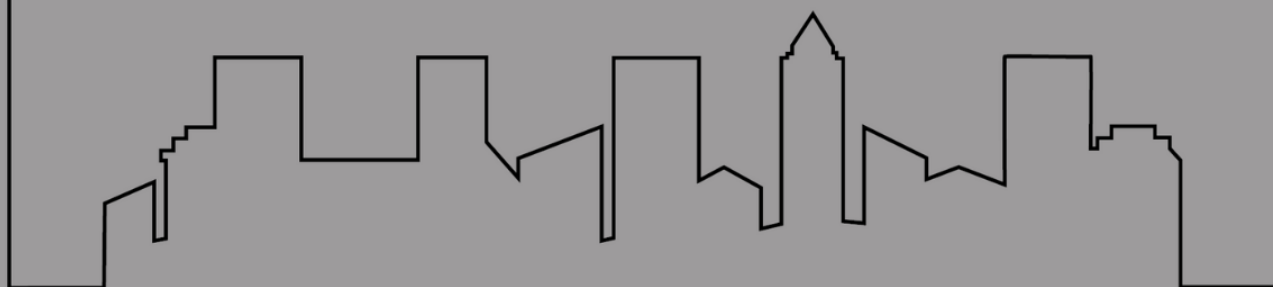


# Preço Médio de Mercado.

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 .....3

4.3 – Método Denotativo Geométrico .....4

4.4 – Fator de Homogeneização .....4

4.5 – Valor do Imóvel .....5

**5 - Considerações finais .....5**

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

## RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

**DATA:** 13/08/2024.

**REF.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 206.539 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS, penhorado nos autos do Processo nº 5120738-64.2023.8.21.0001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - 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 Agosto.

### 2 – Estudo do Imóvel

**Localização:** Rua Sabino Pereira Nunes, 931 - Apartamento 104 - Bloco 15 - Condomínio Residencial Reserva do Sul I - Restinga - Porto Alegre/RS - CEP: 91788-708.

**Dados de Registro:** Matrícula nº 206.539 – Registro de Imóveis da 3ª zona de Porto Alegre/RS – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 40,99m<sup>2</sup> de área privativa.

**Descrição do bem:** Apartamento 104, localizado no bloco 15, do Condomínio Residencial Reserva do Sul I. Possui uma área real privativa de 40,99m<sup>2</sup>, área real de uso comum de divisão proporcional de 28,89m<sup>2</sup> e área real total de 69,88m<sup>2</sup>.





## 4 – Precificação

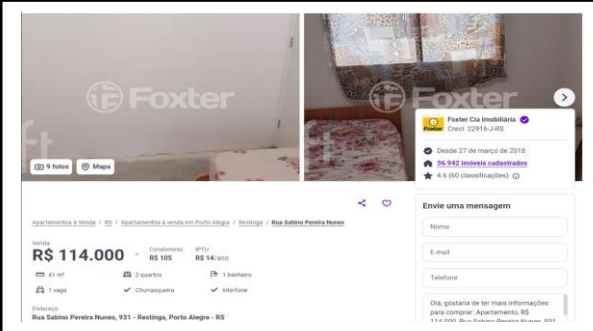
### 4.1 – Metodologia

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.

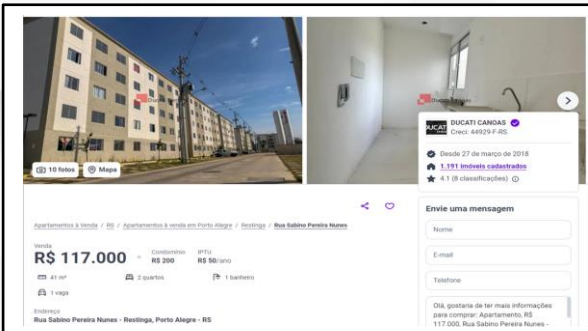
### 4.2 – Amostras Análogas

#### Elemento comparativo nº 1



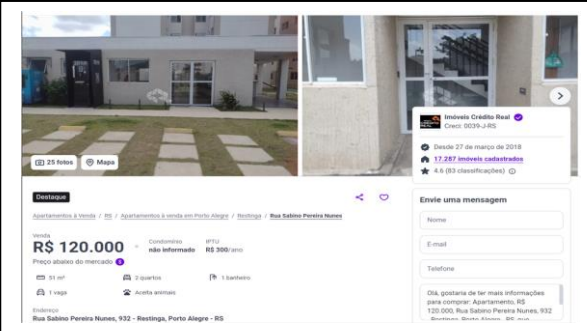
<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-churrasqueira-restinga-porto-alegre-rs-41m2-id-2702382311/>

#### Elemento comparativo nº 2



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

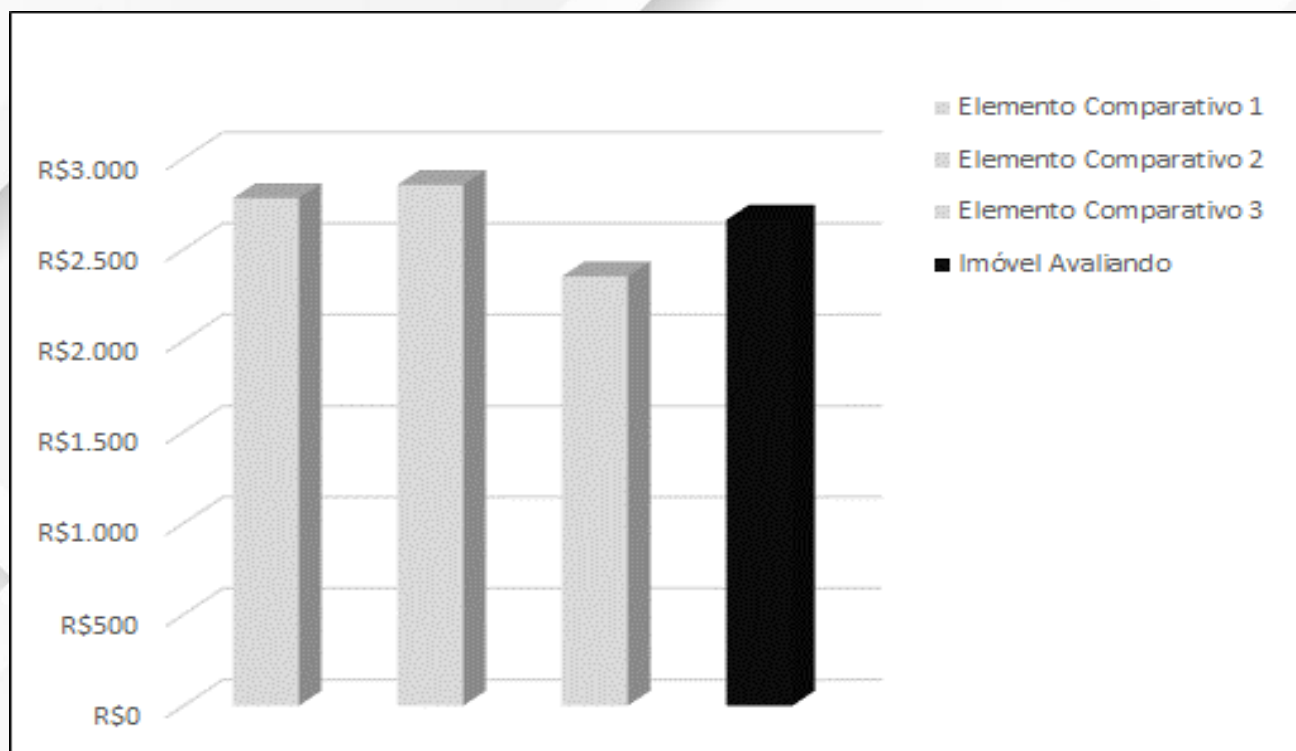
#### Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-restinga-porto-alegre-rs-52m2-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 (m<sup>2</sup>), localização, edificação e, até mesmo, seu zoneamento, enumerados a seguir:



- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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\$ 2.662,36** (dois mil, seiscentos e sessenta e dois Reais e trinta e seis 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:

|                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|
| (40,99m <sup>2</sup> de área privativa x R\$ 2.662,36)             |
| =                                                                  |
| <b><u>R\$ 109.130,24</u></b>                                       |
| (cento e nove mil, cento e trinta Reais e vinte e quatro centavos) |
| <b>Agosto de 2024</b>                                              |

#### 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\$ 2.662,36**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 109.130,24**.

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 Sabino Pereira Nunes, 931 - Apartamento 104 - Bloco 15 - Condomínio Residencial Reserva do Sul I - Porto Alegre/RS - CEP: 91.788-708.

**Solicitante:** Condomínio Residencial Reserva do Sul I

**CPF/CNPJ:** 44.005/0001-72

**Endereço:** Rua Sabino Pereira Nunes, nº 931 - Porto Alegre/RS, CEP: 91.788-708

**Data Base:** 13/08/2024

**Processo:** 5120738-64.2023.8.21.0001

**Objeto de Estudo**

Localizado no bloco 15 do Condomínio Residencial Reserva do Sul I, o apartamento 104 dispõe de uma área privativa de 40,99 m². A parte comum, proporcionalmente dividida, soma 28,89 m², totalizando 69,88 m² de área geral.

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis da 3ª zona de Porto Alegre/RS sob nº 206.539.

**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 2.609,12.

40,99m² x R\$ 2.609,12/m²

Valor da Avaliação

**R\$ 106.947,63**

Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP



## Parecer Opinitivo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 13/08/2024.

**Solicitante do parecer técnico:** Condomínio Residencial Reserva do Sul I.

**Inscrito no CNPJ/CPF:** 44.005/0001-72.

**Estabelecido:** Rua Sabino Pereira Nunes, nº 931 - Porto Alegre/RS, CEP: 91.788-708.

### FINALIDADE DO PARECER

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

### DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 206.539 - Registro de Imóveis da 3ª zona de Porto Alegre/RS

Descrição: O apartamento 104, situado no bloco 15 do Condomínio Residencial Reserva do Sul I, apresenta uma área privativa de 40,99 m<sup>2</sup>. A área comum proporcional é de 28,89 m<sup>2</sup>, resultando em uma área total de 69,88 m<sup>2</sup>.

### 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.

### 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\$ 105.856,33** para **Agosto/2024**.



**Rosemeire Bueno De Sousa**  
**CRECI Nº 238789-SP**

# AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



## AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

### IDENTIFICAÇÃO

**Processo:** 5120738-64.2023.8.21.0001.

**Solicitante:** Condomínio Residencial Reserva do Sul I.

**CPF/CNPJ:** 44.005/0001-72.

**Endereço:** Rua Sabino Pereira Nunes, nº 931 - Porto Alegre/RS, CEP: 91.788-708.

### RESUMO DO PARECER

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

**Valor de Mercado:** R\$ 112.404,15



---

**Isabella Bueno De Sousa**

**CRECI: 213.931-F**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DATA DA AVALIAÇÃO</b>   | 13/08/2024.                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>METODOLOGIA</b>         | Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.                                                                                                                                                                                       |
| <b>LOCALIZAÇÃO</b>         | Rua Sabino Pereira Nunes, 931 - Apartamento 104 - Bloco 15 - Condomínio Residencial Reserva do Sul I - Porto Alegre/RS - CEP: 91.788-708.                                                                                            |
| <b>DESCRIÇÃO DO IMÓVEL</b> | O imóvel de número 104, no bloco 15 do Condomínio Residencial Reserva do Sul I, conta com uma área privativa de 40,99 m². A área compartilhada, considerando a divisão proporcional, é de 28,89 m², alcançando um total de 69,88 m². |
| <b>DADOS CADASTRAIS</b>    | Matrícula 206.539 do Registro de Imóveis da 3ª zona de Porto Alegre/RS.                                                                                                                                                              |
| <b>MERCADO</b>             | 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\$ 2.742,23.                                 |
| <b>AVALIAÇÃO</b>           | Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 2.742,23 \times 40,99m^2 = R\$ 112.404,15$                                                                                                                                                      |