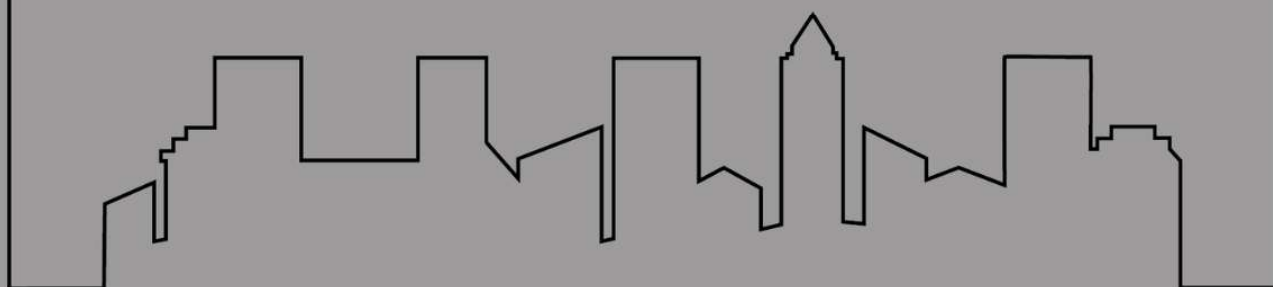


Preço Médio de Mercado.

ART. 871, IV
DO CPC.



PESQUISA REALIZADA COM O OBJETIVO DE PRECIFICAR E
PROMOVER A VENDA DE IMÓVEIS.

Sumário

Relatório De Comparação Mercadológica1

1 - Considerações iniciais1

2 – Estudo do Imóvel1

3 – Detalhamento Regional2

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)2

3.2 – Características da Região e Polos de Influência2

4 – Precificação3

4.1 – Metodologia3

4.2 – Amostras Análogas3

4.3 – Método Denotativo Geométrico4

4.4 – Fator de Homogeneização4

4.5 – Valor do Imóvel5

5 - Considerações finais5

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

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DATA: 21/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 210.058 – Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, penhorado nos autos do Processo nº 5173140-25.2023.8.21.0001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - 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

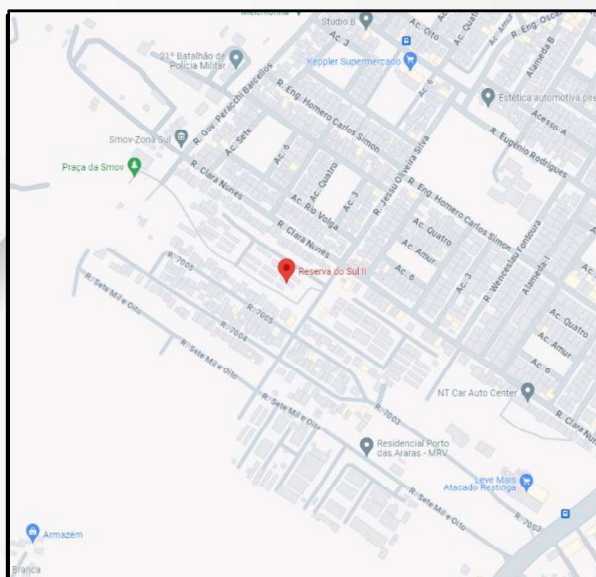
Localização: Rua Sabino Pereira Nunes, 932 - Apartamento 404 - Bloco 19 - Condomínio Reserva do Sul II - Restinga - Porto Alegre/RS - CEP: 91788-708.

Dados de Registro: Matrícula nº 210.058 - Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre – De acordo com sua Matrícula, o imóvel possui 41,19m² de área privativa.

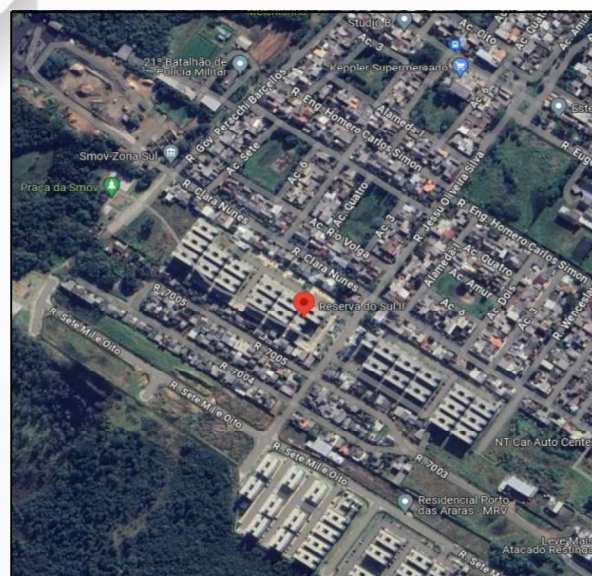
Descrição do bem: Apartamento 404, bloco 19 do Condomínio Residencial Reserva do Sul II, com área real privativa de 41,19m², área real de uso comum de divisão proporcional de 33,01m² e área real total de 74,20m².

3 – Detalhamento Regional

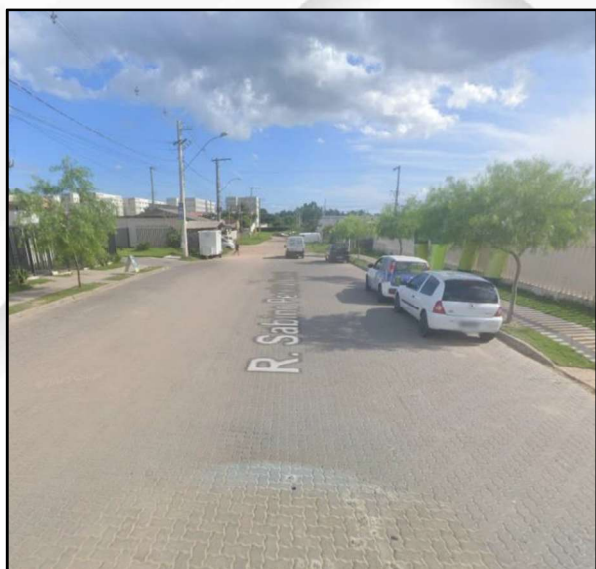
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2023)



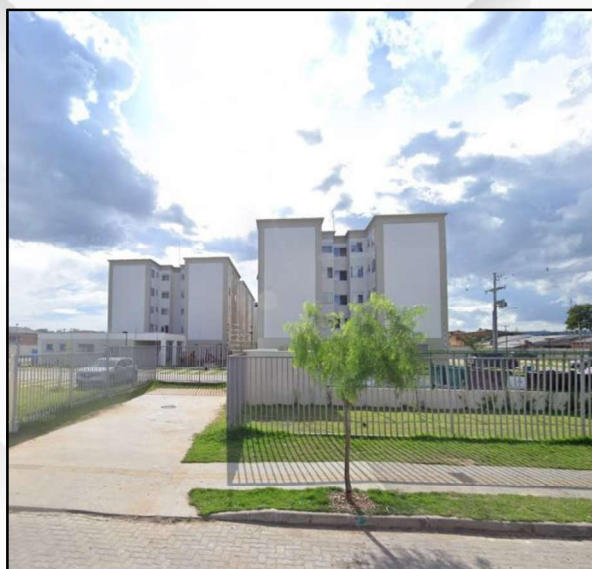
(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)



(Visão da Rua)



(Fachada do Condomínio)

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 – 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.

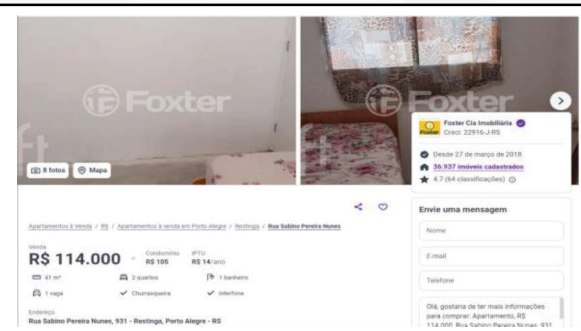
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



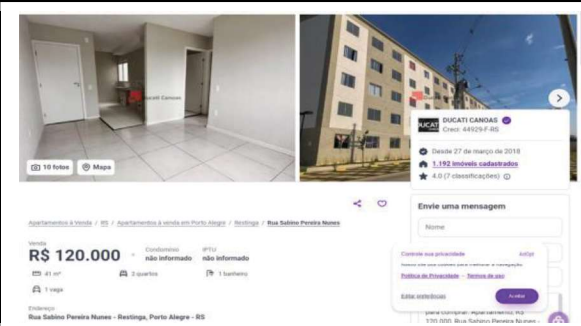
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-restinga-bairros-porto-alegre-com-garagem-50m2-venda-RS120000-id-2690682776/>

Elemento comparativo nº 2



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

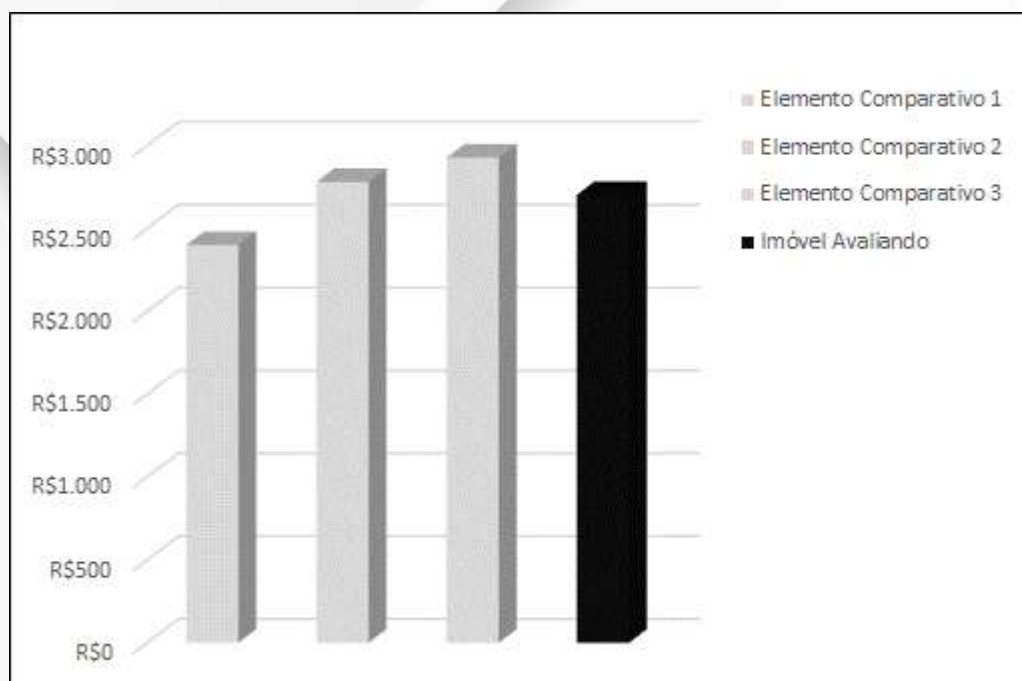
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-restinga-porto-alegre-rs-41m2-id-2701227280/>

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\$ 2.400,00** (dois mil, quatrocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 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 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.926,83** (dois mil, novecentos e vinte e seis Reais e oitenta e três centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.702,44** (dois mil, setecentos e dois Reais e quarenta e quatro 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\$ 2.702,44)
=
<u>R\$ 111.313,46</u>
(cento e onze mil, trezentos e treze Reais e quarenta e seis centavos)
Agosto 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\$ 2.702,44**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 111.313,46**.

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, 932 - Apartamento 404 - Bloco 19 - Condomínio Reserva do Sul II - Restinga - Porto Alegre/RS - CEP: 91788-708.

Solicitante: Condomínio Residencial Reserva do Sul II

CPF/CNPJ: 47.067.948/0001-24

Endereço: Rua Sabino Pereira Nunes, nº 932, Porto Alegre/RS - CEP: 91.788-708

Data Base: 21/08/2024

Processo: 5173140-25.2023.8.21.0001

Objeto de Estudo

Apartamento nº 404, situado no bloco 19 do Condomínio Residencial Reserva do Sul II, contendo uma área privativa de 41,19m², área comum de 33,01m², perfazendo uma área total de 74,20m².

O Imóvel está matriculado perante o Registro de Imóveis da 3º Zona de Porto Alegre sob nº 210.058.

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 2.648,39.

41,19m² x R\$ 2.648,39/m²

Valor da Avaliação

R\$ 109.087,19


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 21/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Condomínio Residencial Reserva do Sul II.

Inscrito no CNPJ/CPF: 47.067.948/0001-24.

Estabelecido: Rua Sabino Pereira Nunes, nº 932, 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: 210.058 - Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre

Descrição: Unidade residencial 404, localizada no bloco 19 do Condomínio Reserva do Sul II, com 41,19m² de área privativa, 33,01m² de área comum proporcional, totalizando 74,20m².

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\$ 107.974,06 para Agosto/2024.**



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA OPINATIVO



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 5173140-25.2023.8.21.0001.

Solicitante: Condomínio Residencial Reserva do Sul II.

CPF/CNPJ: 47.067.948/0001-24.

Endereço: Rua Sabino Pereira Nunes, nº 932, 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\$ 114.652,87



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	21/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rua Sabino Pereira Nunes, 932 - Apartamento 404 - Bloco 19 - Condomínio Reserva do Sul II - Restinga - Porto Alegre/RS - CEP: 91788-708
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Imóvel 404, bloco 19, no Condomínio Residencial Reserva do Sul II, composto por 41,19m ² de área privativa, 33,01m ² de uso comum proporcional, com área total de 74,20m ² .
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 210.058 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre.
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\$ 2.783,51.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: R\$ 2.783,51 x 41,19m ² = R\$ 114.652,87