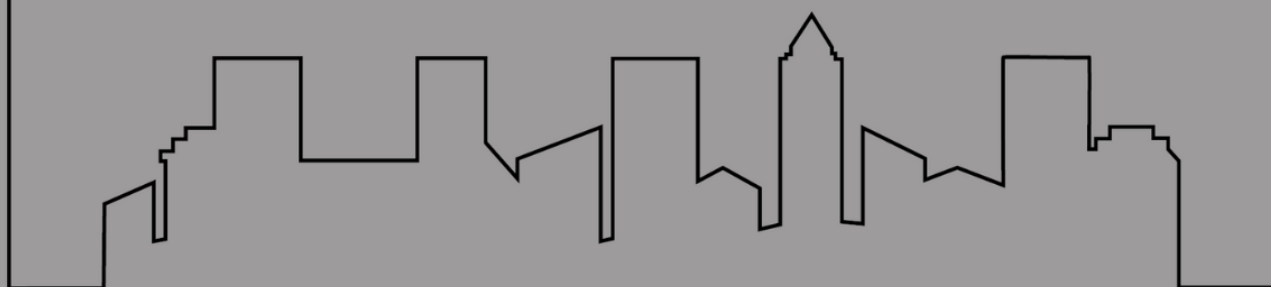


Preço Médio de Mercado.

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 2025)	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: 15/04/2026.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 152969 – 3ª Zona de Porto Alegre, direitos penhorados nos autos do Processo nº 5003941-96.2024.8.21.4001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional da Rastanga 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 Abril.

2 – Estudo do Imóvel

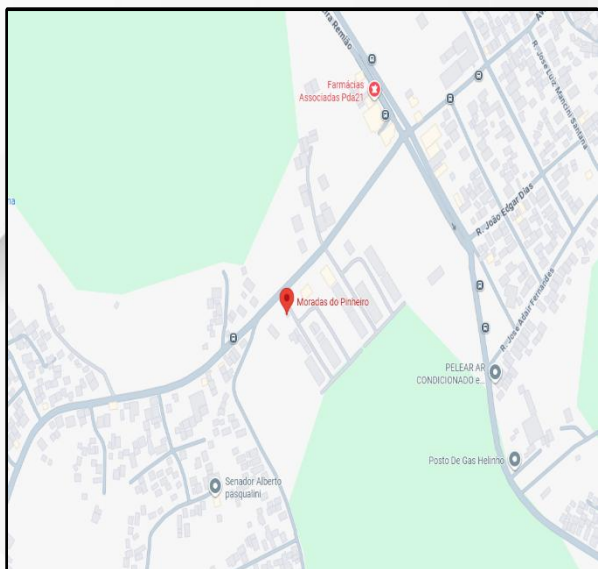
Localização: Estrada João Antônio da Silveira, 7365 - Lomba do Pinheiro - Porto Alegre/RS.

Dados de Registro: Matrícula nº 152969 - 3ª Zona de Porto Alegre– De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 38,38m² de área privativa.

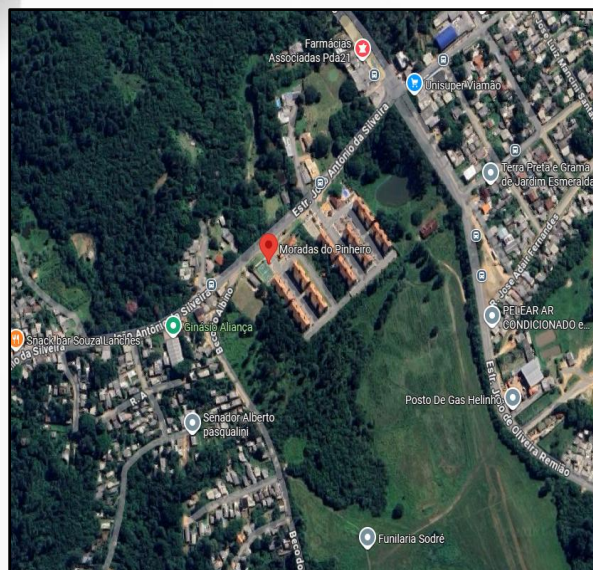
Descrição do bem: Unidade residencial de número 502, situada no Bloco II do Residencial Moradas do Pinheiro II, posicionada no quinto andar, contendo 38,38m² de área exclusiva e 4,66m² de uso comum, perfazendo 43,04m² no total.

3 – Detalhamento Regional

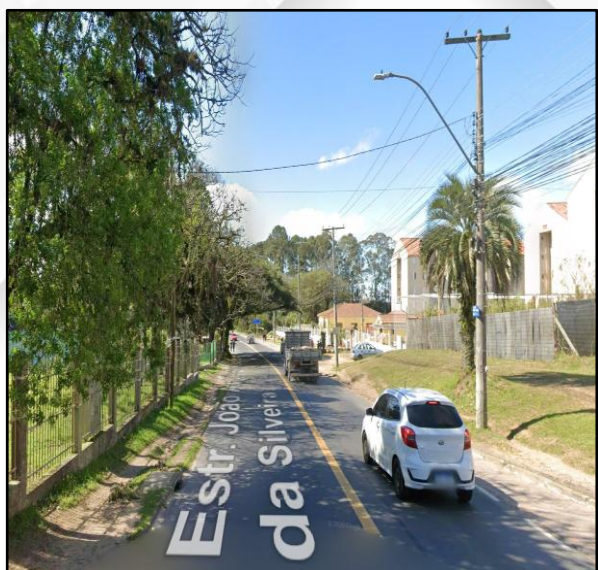
3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps (data base de 2025)



(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



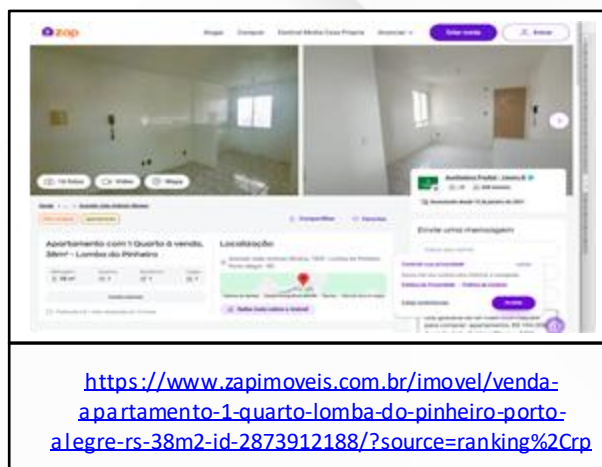
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-restinga-bairros-porto-alegre-38m2-venda-RS100000-id-2804292272/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-restinga-bairros-porto-alegre-com-garagem-38m2-venda-RS110000-id-2858094981/>

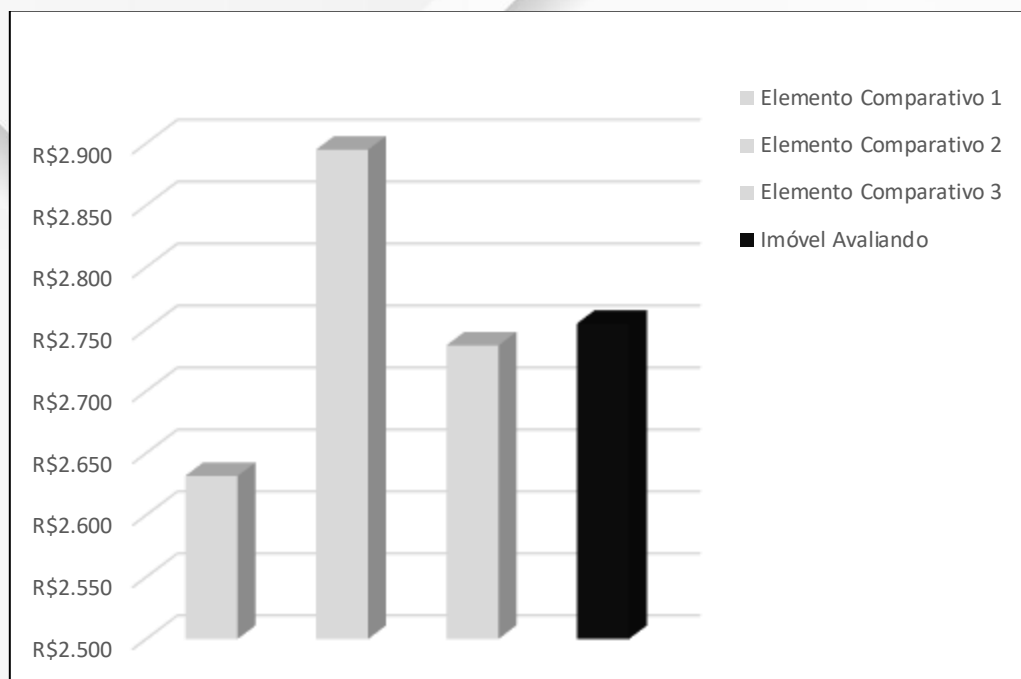
Elemento comparativo nº 3



<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-lomba-do-pinheiro-porto-alegre-rs-38m2-id-2873912188/?source=ranking%2Crp>

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\$ 2.631,58** (dois mil, seiscentos e trinta e um Reais e cinquenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 2.894,74** (dois mil, oitocentos e noventa e quatro Reais e setenta e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 2.736,84** (dois mil, setecentos e trinta e seis Reais e oitenta e quatro centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 2.754,39** ().

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:

(38,38m² de área privativa x R\$ 2.754,39)
=
<u>R\$ 105.713,33</u>
(Cento e cinco mil, setecentos e treze reais e trinta e três centavos)
Abril 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\$ 2.754,39**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 105.713,33**.

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 Estrada João Antônio da Silveira, 7365 - Lomba do Pinheiro - Porto Alegre/RS.

Solicitante: CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADA DO PINHEIRO II

CPF/CNPJ: 27.591.634/0001-12

Data Base: 15/04/2026

Processo: 5003941-96.2024.8.21.4001

Objeto de Estudo

Apartamento de número 502, pertencente ao Bloco II do conjunto Moradas do Pinheiro II, situado no quinto pavimento, com área de uso exclusivo de 38,38m² e área coletiva de 4,66m², totalizando 43,04m².

O Imóvel está matriculado perante o 3º Zona de Porto Alegre sob nº 152969.

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 2.699,30.

$38,38m^2 \times R\$ 2.699,30/m^2$

Valor da Avaliação
R\$ 103.599,07


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica



- **Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica**

São Paulo, 15/04/2026

Solicitante do parecer técnico: CONDOMINIO RESIDENCIAL MORADA DO PINHEIRO II

Inscrito no CNPJ/CPF: 27.591.634/0001-12

- **Finalidade do Parecer**

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

- **Dados do Imóvel**

Matrícula: 152969 - 3º Zona de Porto Alegre

Descrição: Imóvel habitacional identificado como nº 502, integrante do Bloco II do empreendimento Moradas do Pinheiro II, localizado no 5º piso, com metragem privativa de 38,38m² e fração compartilhada de 4,66m², somando 43,04m².

- **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\$ 102.541,93** 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:** 5003941-96.2024.8.21.4001
- **Solicitante:** CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MORADA DO PINHEIRO II
- **CPF/CNPJ:** 27.591.634/0001-12

Resumo do Parecer

- **Objetivo:** Opinativo de Mercado para Compra e Venda com Fator de Liquidez.
- **Valor de Mercado:** R\$ 108.884,73



Isabelle Silva de Oliveira
CRECI N°310845-F

Data da Avaliação	15/04/2026
Metodologia	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
Localização	Estrada João Antônio da Silveira, 7365 - Lomba do Pinheiro - Porto Alegre/RS
Descrição do Imóvel	Unidade autônoma nº 502, localizada no Bloco II do condomínio Moradas do Pinheiro II, no 5º andar, com 38,38m² de área individual e 4,66m² correspondentes à área comum, atingindo área total de 43,04m².
Dados Cadastrais	Matrícula 152969 do 3º Zona de Porto Alegre
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\$ 2.837,02
Avaliação	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 2.837,02 \times 38,38m^2 = R\$ 108.884,73$