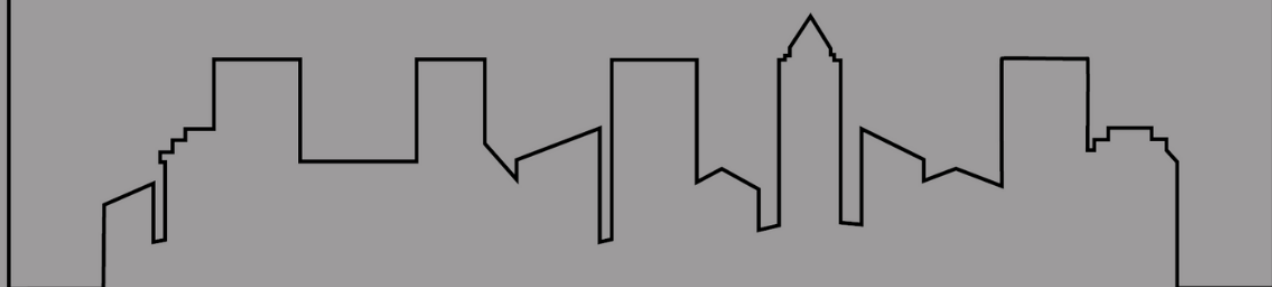


Preço Médio de Mercado.

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.....	2
3.2 – Características da Região e Polos de Influência.....	2
4 – Precificação.....	2
4.1 – Metodologia.....	2
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: 08/08/2024.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 99.635 – 3º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS, penhorado nos autos do Processo nº 5000049-03.2009.8.21.3001, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro Regional do Partenon 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 Agosto.

2 – Estudo do Imóvel

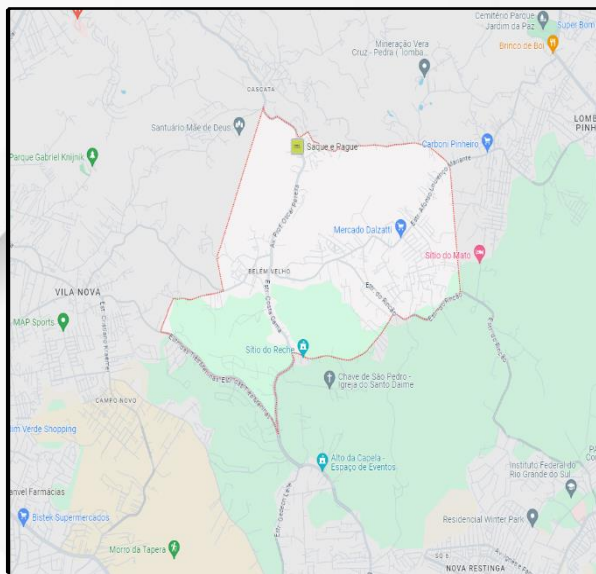
Localização: Rincão da Cancela - Bairro Belém Velho - Porto Alegre/RS.

Dados de Registro: Matrícula nº 99.635 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 40.021,91m² de área total.

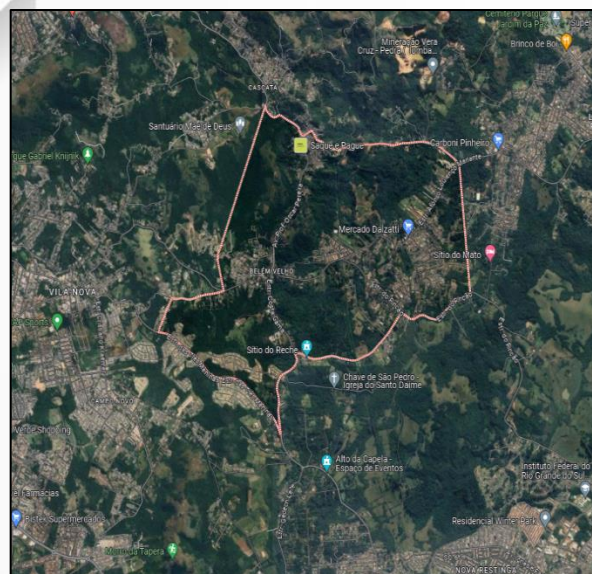
Descrição do bem: Uma área de terreno de formato irregular com 40.021,91 metros quadrados, situada no local conhecido como Rincão da Cancela, no bairro Belém Velho.

3 – Detalhamento Regional

3.1 – Levantamento Fotográfico através das Imagens do Google Maps



(Visão do Mapa)



(Visão do Satélite)

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

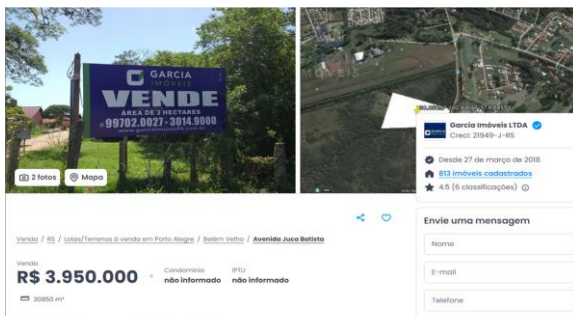
4.1 – Metodologia

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.

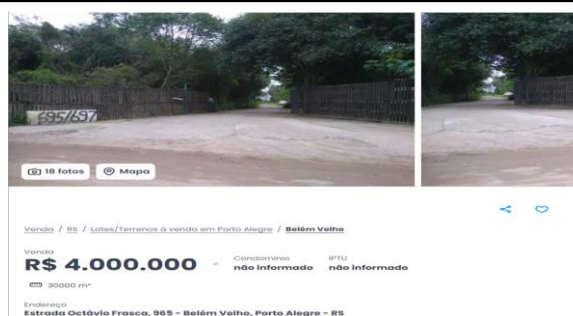
4.2 – Amostras Análogas

Elemento comparativo nº 1



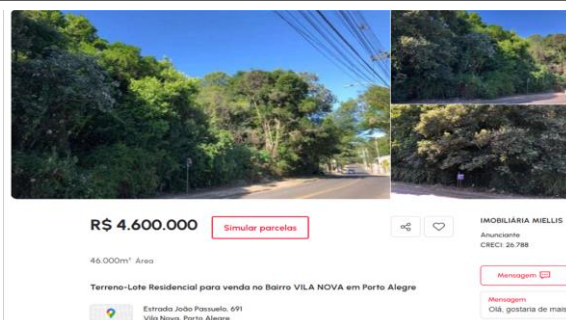
<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-belem-velho-bairros-porto-alegre-30850m2-venda-RS3950000-id-2507866531/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-belem-velho-bairros-porto-alegre-30000m2-venda-RS4000000-id-2709275481/>

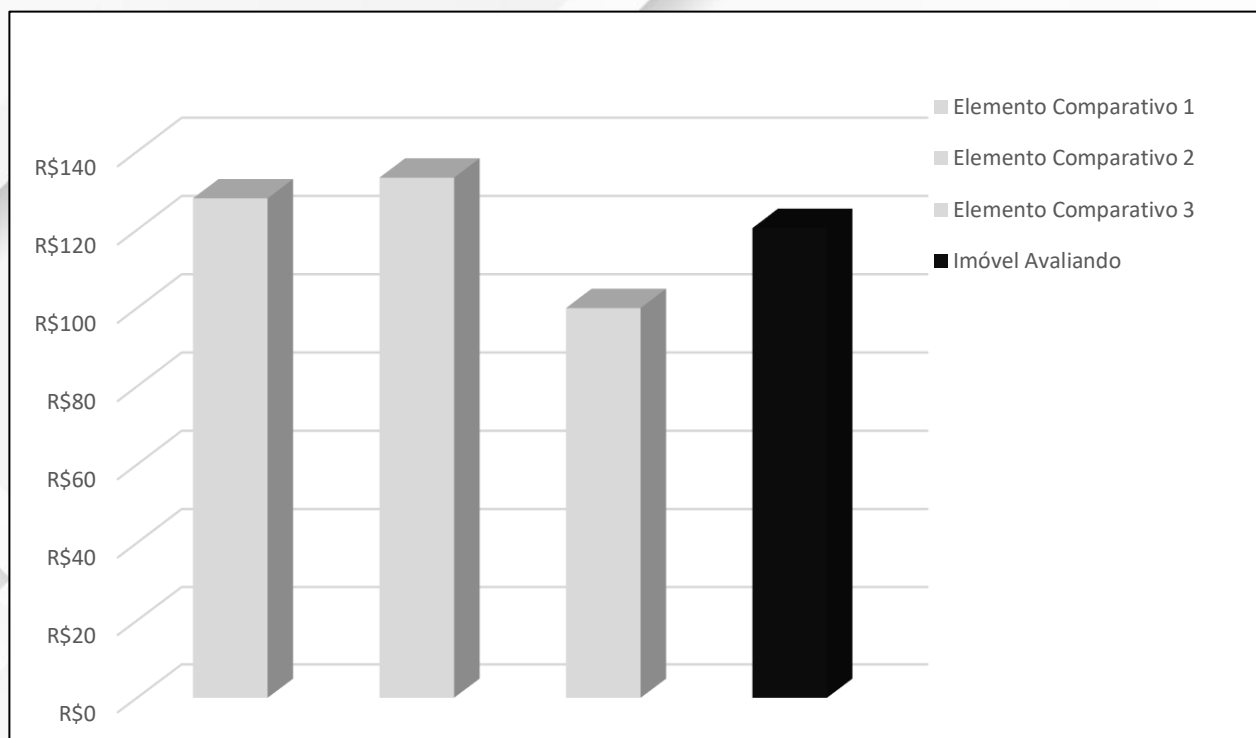
Elemento comparativo nº 3



<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-rs-porto-alegre-vila-nova-20m2-RS4600000/id-16223795/>

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\$ 128,04** (cento e vinte e oito Reais e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 133,33** (cento e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 100,00** (cem Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 120,46** (cento e vinte Reais e quarenta 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:

(40.021,91m² de área total x R\$ 120,46)
=
<u>R\$ 4.820.935,64</u>
(quatro milhões, oitocentos e vinte mil, novecentos e trinta e cinco Reais e sessenta e quatro 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\$ 120,46**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 4.820.935,64**.

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 Rincão da Cancela - Bairro Belém Velho - Porto Alegre/RS.

Solicitante: Julio Eurendi Da Silva Medeiros

CPF/CNPJ: 010.884.550-85

Endereço: Estrada dos Barcellos, Nº 1145 - Bairro Cascata - Porto Alegre/RS

Data Base: 08/08/2024

Processo: 5000049-03.2009.8.21.3001

Objeto de Estudo

Um espaço de 40.021,91 m², de forma não convencional, localizado na região identificada como Rincão da Cancela, no bairro Belém Velho.

O Imóvel está matriculado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS sob nº 99.635.

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 118,05.

40.021,91m² x R\$ 118,05/m²

Valor da Avaliação

R\$ 4.724.516,93


Jonathan Barbosa Braga Da Silva CRECI nº 263094-SP

Parecer Opinativo de Avaliação Mercadológica

São Paulo, 08/08/2024.

Solicitante do parecer técnico: Julio Eurendi Da Silva Medeiros.

Inscrito no CNPJ/CPF: 010.884.550-85.

Estabelecido: Estrada dos Barcellos, Nº 1145 - Bairro Cascata - Porto Alegre/RS.

FINALIDADE DO PARECER

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

DADOS DO IMÓVEL

Matrícula: 99.635 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS

Descrição: Terreno com 40.021,91 m² de contornos irregulares, localizado no ponto denominado Rincão da Cancela, no bairro Belém Velho

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\$ 4.676.307,57** para **Agosto/2024**.



Rosemeire Bueno De Sousa
CRECI Nº 238789-SP

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **OPINATIVO**



AVALIAÇÃO DE COMERCIALIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

IDENTIFICAÇÃO

Processo: 5000049-03.2009.8.21.3001.

Solicitante: Julio Eurendi Da Silva Medeiros.

CPF/CNPJ: 010.884.550-85.

Endereço: Estrada dos Barcellos, Nº 1145 - Bairro Cascata - Porto Alegre/RS.

RESUMO DO PARECER

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

Valor de Mercado: R\$ 4.965.563,71



Isabella Bueno De Sousa

CRECI: 213.931-F

DATA DA AVALIAÇÃO	08/08/2024.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.
LOCALIZAÇÃO	Rincão da Cancela - Bairro Belém Velho - Porto Alegre/RS
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	Área de 40.021,91 metros quadrados com configuração irregular, encontrada na localidade de Rincão da Cancela, no bairro Belém Velho.
DADOS CADASTRAIS	Matrícula 99.635 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS.
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\$ 124,07.
AVALIAÇÃO	Valor do Imóvel pela Avaliação: $R\$ 124,07 \times 40.021,91m^2 = R\$ 4.965.563,71$