Poder Judiciário
Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul
Central de Mandados da Comarca de Porto Alegre

Rua Márcio Veras Vidor (antiga Rua Celeste Gobato), 10, Central de Mandados Cível e Criminal - 10º andar/Sala A 1011 - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90110160 - Fone: (51) 3210-6814 - Email: centralmand@tjrs.jus.br

EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL Nº 5003853-72.2024.8.21.6001/RS

Tipo de Ação: Despesas Condominiais
EXEQUENTE: CONDOMINIO SOLAR TIONE DI TRENTO
EXECUTADO: FELIPE FRAGA PINTO
Local: Porto Alegre - Foro Central **Data:** 13/08/2026

CERTIDÃO DE CUMPRIMENTO DE MANDADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

CERTIFICO E DOU FÉ QUE em cumprimento ao respeitável mandado retro, procedi à avaliação do imóvel descrito na matrícula 78.576 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre, assim caracterizado:

APARTAMENTO 503, do Edifício Solar Tione Di Trento com entrada pelo nº 340 da rua Dr Dias de Carvalho, localizado no 4º andar ou 5º pavimento, de fundos à esquerda de quem da rua Dr Dias de Carvalho olha o edifício, com a **área real total** de 249,68m², **área de uso comum** de 47,95m², **área real privativa** de 201,73m², correspondendo-lhe **a fração ideal** de 0,081497 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício. Nas áreas do referido apartamento acham-se computadas as áreas da cobertura que lhe pertence, localizada na laje superior, com acesso pelo estar/jantar, constituída de churrasqueira/estar, W.C, e um terraço a descoberto.

1. Consta na matrícula no **R-16-78.576** de setembro de 2022 **Alienação Fiduciária** onde consta **valor da dívida:** R$ 768.000,00, **devedor:** Felipe Fraga Pinto; no **AV-17-78.576** de 05 de setembro de 2022 **Cédula Crédito Imobiliário** - Caixa Econômica Federal, avaliação: R$ 960.000,00 (valores juntamente com o imóvel de matrícula 78.543 e 78.544), **devedor fiduciante:** Felipe Fraga Pinto, **cédula** nº 1.4444.1897891-6, **série**: 0822; AV-19-78.576 10 de novembro de 2023 **Indisponibilidade** do imóvel objeto da presente matrícula; **AV-20-78.576** de 05 de março de 2025 **Ônus-penhora devedor** Felipe Fraga Pinto **Credor:** Condomínio Solar Tione Di Trento. A penhora recaiu sobre os direitos e ações que o executado possui sobre o imóvel.

2. **Diligências realizadas:** Certifico que, a princípio, o imóvel está sem morador regular, razão pela qual restou impossibilitada a verificação direta do estado de conservação e demais características internas relevantes à avaliação.

Desta forma, a presente avaliação foi realizada com base nas informações constantes na matrícula imobiliária, nas informações obtidas junto a síndica do condomínio e em pesquisa de mercado.

3. **Descrição do imóvel :** conforme informação da síndica o apartamento 503 possui dois quartos, banheiro, sacada ampla, sala, cozinha, área de serviço e dependência de empregada com banheiro; Por se tratar de **cobertura,** há escada de acesso ao segundo piso, constituída de churrasqueira/estar, W.C, e um terraço a descoberto. Esta última parte referente a cobertura está descrita na matrícula.

4. **Pesquisa de mercado:** Certifico que foram realizadas consultas em plataformas imobiliárias com anúncios de imóveis localizados na mesma região e com características semelhantes:

4.1 Na matrícula consta no R-15-78.576 de setembro de 2022, na compra e venda o valor de **R$ 960.000,00.**

4.2 Na internet consta que coberturas com área aproximada de 200m² no bairro Tristeza, em Porto Alegre, apresentam valores de oferta situados, em termos gerais, entre R$ 850.000,00 e R$ 1.400.000,00.

4.3 Anúncios de imóveis à venda na zona sul de Porto Alegre:

4.3.1 **valor anunciado cobertura R$ 790.000,00 - área 216m²** Chaves na mão referência TR3049 – rua Dr Barcelos, 1203

4.3.2 **valor anunciado cobertura R$ 1.090.000,00 - área 192m²** Imobiliária Viva Real código 2825698823 rua Landel de Moura

4.3.3 **valor anunciado cobertura R$ 1.045.000,00 - área 180m²** Imobiliária Foxter – código 594692 rua General Rondon

5. **Avaliação:** considerando a localização do imóvel, a metragem constante na matrícula, as características do imóvel informadas no condomínio, os valores praticados no mercado imobiliário e a impossibilidade de diligência no apartamento, **AVALIO O IMÓVEL** acima referido em **R$ 900.000,00 (novecentos mil reais).** Dou fé. Porto Alegre, 13 de agosto de 2026.

Oficial de Justiça/Renata Muradas Bulhões

Documento assinado eletronicamente por **RENATA MURADAS BULHOES**.

Documento assinado eletronicamente por **Renata Muradas Bulhoes, Oficial de Justiça**, em 13/8/2026, às 23:23:24, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006. A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://eproc1g.tjrs.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, informando o código verificador **101126728l4v1** e o código CRC **0547a34d**.

5003853-72.2024.8.21.6001 **10112672814 .V1 rmbulhoes© rmbulhoes**