



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Bruno Viana de Lima.
Doutor Luke Bertolaia Figueiredo.
Doutor Thiago Roda Menegasso.

DATA: 09/04/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 70.847, registrado perante o Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Votuporanga - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002989-29.2020.8.26.0664, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de Votuporanga.

I. Comentários gerais

Atendendo a solicitação do advogado exequente, qualificado nos autos do processo em epígrafe, vimos por meio deste prestar nossas considerações em relação ao imóvel penhorado, bem como apresentar as pesquisas de mercado utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região.

Localização do Imóvel: Rua Lázaro Mendes Ortiz, 250 - Jardim Europa - Valentim Gentil.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 70.847 cadastrada no Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Votuporanga - SP. Inscrição Cadastral: 1/ 102856 – De acordo com o carnê de IPTU fornecido pela Prefeitura de Valentim Gentil, este imóvel possui uma área total de 204,18m², não possuindo benfeitorias.

Descrição da Matrícula: Um terreno medindo 9,96 metros de frente, igual dimensão nos fundos, por 20,50 metros de cada lado, correspondentes a 204,18 metros quadrados, constituído do lote dezoito (18) da quadra "J", situado à Rua "I", lado par, no loteamento "JARDIM EUROPA", atualmente localizado à Rua Lázaro Mendes Ortiz, 250 - Jardim Europa - Valentim Gentil, na cidade e município de Valentim Gentil, comarca de Votuporanga, confrontando pela frente com a rua "I", do lado direito com o lote 17, do lado esquerdo com o lote 19, e nos fundos com o lote 03; imóvel esse distante 11,20 metros em reta, mais 14,13 metros em curva do alinhamento da rua "C".

OBS 1: De acordo com o carnê de IPTU, a quadra "J" onde se localiza o imóvel passou a denominar-se "Rua Lázaro Mendes Ortiz".

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, 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.

I. Pesquisa de mercado para aferir o valor médio do bem imóvel em apreço

Dessa forma com base no artigo 871, IV, do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar seu regular praxeamento.

Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:



R\$ 60.000 Centro, Valentim Gentil

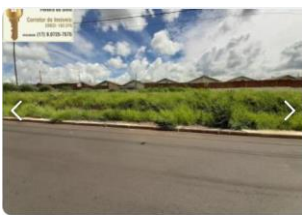
200 m²

Terreno Á Venda Com 200 m² no Bairro Jardim Dos Ypes em Valentim Gentil/sp

Terreno em bairro residencial pronto para construir na cidade de Valentim Gentil-sp! Medidas: 200 m² (...)

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-200-m-sup2--no-bairro-jardim-dos-2943537578.html>



R\$ 40.000 Centro, Valentim Gentil

200 m²

Terreno Á Venda Com 199 m² no Bairro Jardim Europa em Valentim Gentil/sp

Terreno á venda com 199 m² no bairro Jd. Europa em Valentim Gentil/sp. Medidas: (9, 85 x 20, 26 mt)s 1...

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-199-m-sup2--no-bairro-jardim-294864725.html>



R\$ 45.000 Centro, Valentim Gentil

180 m²

Terreno Á Venda Com 180 m² (Entrada + Parcelas) no Bairro Res. Vista Nobre em Valentim Gentil/sp

Terreno com 180 m² á venda no Loteamento Res. Vista Nobre, pronto para construir!! Entrada + parcela...

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-180-m-sup2--entrada-parcelas-2943537446.html>



R\$ 73.000 Centro, Valentim Gentil

231 m²

Terreno Á Venda Com 231 m² no Bairro Residencial Vista Nobre em Valentim Gentil/sp

Terreno á venda com 231, 40 m² no bairro Residencial Vista Nobre em Valentim Gentil/sp. Medidas: 10 x...

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-231-m-sup2--no-bairro-residencial-2946063843.html>



R\$ 55.000 Centro, Valentim Gentil

200 m²

Terreno Á Venda Com 200 m² no Loteamento Residencial Das Flores em Valentim Gentil/sp

Terreno á venda com 200 m² no bairro Residencial das Flores em Valentim Gentil/sp. 200 m² (10 x 20 mt...

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-com-200-m-sup2--no-loteamento-2946361841.html>



Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área construída, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de R\$ 54.230,74 (R\$ 268,20 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área privativa de **204,18m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 54.761,78.**

II. Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, IV, do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 268,20**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 54.761,78.**

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praceamento.

Cordial e atenciosamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS