



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: A G Administração e Negócios LTDA.
Doutor Julio Cesar Ferreira da Silva.

DATA: 03/05/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 21.704, registrado perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1075835-17.2013.8.26.0100, em trâmite perante a 14ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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: R. Mario Araújo, 284 - Santana, São Paulo - SP, CEP 02020-100.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 21.704 cadastrada no 3º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Número de Contribuinte: 07210100032 – De acordo com a certidão de dados cadastrais fornecida pela prefeitura de São Paulo, este imóvel possui uma área construída de 200,00m².

Descrição da Matrícula: UM PRÉDIO E SEU RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Mário Araújo, sob nº 284, antiga rua Bela Vista nº 1-B, antes Travessa Bela Vista, no 8º Subdistrito-Santana, da capital de São Paulo, medindo 7,40 metros de frente por 45,00 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área aproximada de 333,00 metros quadrados; confinando de um lado com a casa nº 1-C, de outro lado com a casa nº 1, pertencente à Serafina de Silvestri e, nos fundos com José de Silvestri.

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.



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

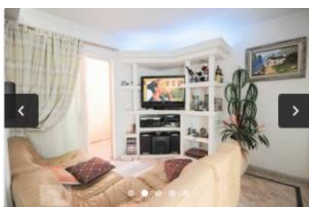
Dessa forma com base no artigo 871, IV, do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar seu regular praxeamento.

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



Rua Andrade Figueira - Santana, São Paulo - SP
Casa com 4 Quartos à Venda, 200m²
200 m² 4 Quartos 3 Banheiros 4 Vagas
R\$ 950.000
Condomínio: R\$ 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS950000-id-2515606871/>



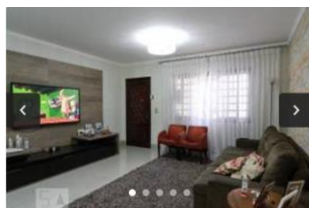
Rua Laerte - Santana, São Paulo - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 195m²
195 m² 3 Quartos 5 Banheiros 3 Vagas
Piscina Churrasqueira
R\$ 926.500
Condomínio: R\$ 250

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-195m2-venda-RS926500-id-2512634053/>



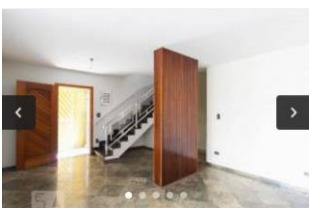
Rua João de Castelhanos - Santana, São Paulo - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 200m²
200 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas
Piscina Churrasqueira Ar-condicionado Playground
R\$ 990.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS990000-id-2510848797/>



Rua Vale da Ribeira - Santana, São Paulo - SP
Casa com 3 Quartos à Venda, 197m²
197 m² 3 Quartos 3 Banheiros 3 Vagas
Mobiliado Churrasqueira Ar-condicionado
R\$ 880.000
Condomínio: R\$ 420

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-3-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-197m2-venda-RS880000-id-2500082459/>



Rua Wilson Dupont - Santana, São Paulo - SP
Casa com 4 Quartos à Venda, 200m²
200 m² 4 Quartos 4 Banheiros 2 Vagas
Churrasqueira
R\$ 1.000.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/casa-4-quartos-santana-zona-norte-sao-paulo-com-garagem-200m2-venda-RS1000000-id-2502040373/>



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\$ 949.077,63 (R\$ 4.783,66 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área a construída de **200,00m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 956.731,49.**

III. 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\$ 4.783,66**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 956.731,49.**

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

Cordial e atenciosamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS