



## RELATÓRIO

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

**PARA:** Alanderson Ramos dos Santos  
Samuel Rodrigues Epitácio

**DATA:** 24/11/2020

**Ref.:** Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 146.088 – Perante o 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, penhorado nos autos do Processo nº 0003239-07.2020.8.26.0068, em Trâmite Perante a 5ª Vara Cível – Foro de Barueri

### 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.

Apartamento nº 83, localizado no 8º pavimento do Edifício Juqueí – (Edifício 7), integrante do “Condomínio Marina Park”, situado na Rua dos Cariris Novos nº 225, na Saúde – 21º Subdistrito. Apartamento com área real privativa de 55,19m², área real comum de 43,115m², área total de 98,305m², fração ideal no terreno ocupado pelo edifício de 2,77778%, fração ideal na totalidade do terreno de 0,29209%, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga com auxílio de manobrista - **Matriculado sob o nº 146.088 – Perante o 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP – Contribuinte – 157.096.0818-0.**

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 dos Cariris Novos - Saúde, São Paulo - SP

### Apartamento com 3 Quartos à Venda, 55m²

55 m² 3 Quartos 1 Banheiro 2 Vagas

Elevador Área de serviço Churrasqueira Salão de festas Academia

R\$ 250.000

Condomínio: R\$ 398



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS250000-id-2499621682/?\\_vt=psc:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS250000-id-2499621682/?_vt=psc:b)



Rua Dom Macário - Saúde, São Paulo - SP

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 52m²

52 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Área de serviço

R\$ 250.000

Condomínio: R\$ 226



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-52m2-venda-RS250000-id-2486805973/?\\_vt=psc:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-52m2-venda-RS250000-id-2486805973/?_vt=psc:b)



Avenida Miguel Estefno - Saúde, São Paulo - SP

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 55m²

55 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Elevador Piscina Playground Academia Jardim

R\$ 250.000

Condomínio: R\$ 413



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS250000-id-2450942840/?\\_vt=psc:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS250000-id-2450942840/?_vt=psc:b)



Saúde, São Paulo - SP

### Apartamento com Quarto à Venda, 50m²

50 m² 1 Quarto 2 Banheiros -- Vaga

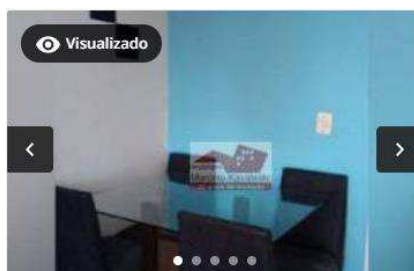
Condomínio fechado

R\$ 250.000

Condomínio: R\$ 200



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-50m2-venda-RS250000-id-2452825777/?\\_vt=psc:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-50m2-venda-RS250000-id-2452825777/?_vt=psc:b)



Avenida do Cursino - Saúde, São Paulo - SP

### Apartamento com 2 Quartos à Venda, 50m²

50 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 250.000



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS250000-id-2493054243/?\\_vt=psc:b](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-saude-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-50m2-venda-RS250000-id-2493054243/?_vt=psc:b)



Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área real privativa, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leilado é de R\$ 250.701,63 (R\$ 4.784,38 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área real privativa de **55,19m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 264.050,06.**

### 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\$ 4.784,38**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 264.050,06.**

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

Cordial e atentamente,

**ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS**