



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: MRV Engenharia e Participações S.A.
Doutor Carlos Alberto Miro da Silva.

DATA: 03/03/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 118.347– Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru - São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1001552-03.2019.8.26.0071, em trâmite perante a 2ª Vara Cível - Foro de Bauru.

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.

IMÓVEL: APARTAMENTO 502, localizado no 4º andar do Bloco 5, do RESIDENCIAL BELA AMERICA, situado na Avenida 1, nº 1-10, na cidade, município, comarca e Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa - 45,000 metros quadrados, estacionamento (divisão não proporcional) - 11,500 metros quadrados; comum (divisão proporcional) - 39,384 metros quadrados; total - 95,884 metros quadrados; correspondente a fração ideal de 0,2372339% do terreno. Ao apartamento acima, corresponde uma vaga de garagem sob nº 194. Referido empreendimento foi edificado em terreno correspondente ao lote 1, da quadra A, do loteamento Reserva Belas Nações, com área de 23.837,90 metros quadrados, descrito e caracterizado na matrícula 110.997, na qual encontra-se registrada sob nº 1.032 a instituição de condomínio, estando a convenção condominial registrada sob nº 6.975. PMB (em maior área): 03/3709/001.

OBS 01: Conforme o disposto na averbação 02, a Avenida 1 passou a denominar-se Avenida Dirceu José Gobbi.

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:



Avenida Dirceu José Gobbi, 110 - Reserva Belas Nacoes, Bauru - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47m²

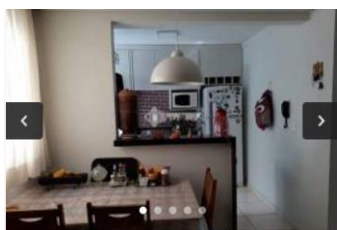
47 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Academia Jardim Condomínio fechado

R\$ 150.000

Condomínio: R\$ 180

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reserva-belas-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-47m2-venda-RS150000-id-2477123513/>



Avenida Etelvina de Souza Majone, 1199 - Reserva Belas Nacoes, Bauru - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 44m²

44 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Salão de festas Jardim Condomínio fechado

R\$ 180.000

Condomínio: R\$ 178

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reserva-belas-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-44m2-venda-RS180000-id-2477854123/>



Reserva Belas Nacoes, Bauru - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 45m²

45 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Piscina Churrasqueira Playground Academia Quadra poliesportiva

R\$ 175.000

Condomínio: R\$ 180

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reserva-belas-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-45m2-venda-RS175000-id-2483506204/>



Reserva Belas Nacoes, Bauru - SP

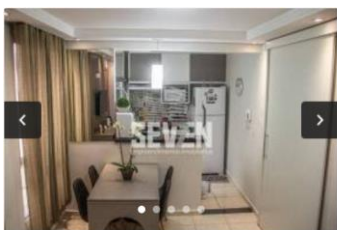
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47m²

47 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 182.000

Condomínio: R\$ 200

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reserva-belas-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-47m2-venda-RS182000-id-2511799233/>



Reserva Belas Nacoes, Bauru - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 47m²

47 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 200.000

Condomínio: R\$ 178

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-reserva-belas-nacoes-bairros-bauru-com-garagem-47m2-venda-RS200000-id-2498586226/>



Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área total, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de R\$ 177.550,31 (R\$ 3.859,79 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 **45m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 173.690,52.**

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\$ 3.859,79**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 173.690,52.**

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