



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Laguna.

Dr. Wagner Gomes da Costa e Dra. Anne Nascimento Brito Cunha.

DATA: 09/02/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 286.313 – Perante o 11º Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1047555-63.2018.8.26.0002, em Trâmite Perante a 13ª Vara Cível – Foro Regional II - Santo Amaro.

I. Comentários gerais

Atendendo à 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.

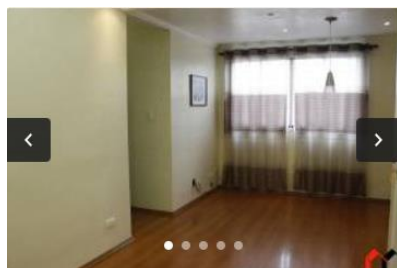
IMÓVEL: APARTAMENTO Nº 11, localizado no 1º andar do "EDIFÍCIO LAGUNA", situado à Rua Campos dos Goitacazes, nº 10, na Vila Santa Terezinha, 29º Subdistrito - Santo Amaro, Comarca de São Paulo – Capital, com a área privativa de 58,680m² e a área comum de 66,030m², na qual já se acha incluída a área referente a 01 vaga indeterminada na garagem coletiva, localizada nos 2º e 1º subsolos, para a guarda de 01 carro de passeio, perfazendo a área total de 124,710m², correspondendo-lhe uma fração ideal de 1,5758% no terreno condominial. Referido edifício foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob o nº 9 na Matrícula nº 16.931. Contribuinte nº 122.133.0132-7 em área maior.

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 Campos dos Goitacazes, 134 - Jardim São Luís, São Paulo - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 55m²

55 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Jardim Quadra poliesportiva Área de serviço Playground Salão de festas

R\$ 235.000

Condomínio: R\$ 280

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-luis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS235000-id-2496690821/>



Jardim São Luís, São Paulo - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²

65 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

Churrasqueira Área de serviço Playground

R\$ 290.000

Condomínio: R\$ 225



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-luis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS290000-id-2490791653/>



Rua Campos dos Goitacazes - Jardim São Luís, São Paulo - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 58m²

58 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 260.000

Condomínio: R\$ 464



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-luis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-58m2-venda-RS260000-id-2503254753/>



Jardim São Luís, São Paulo - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 55m²

55 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

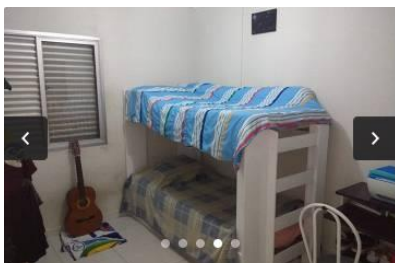
Piscina Mobiliado Churrasqueira Garagem Cozinha

R\$ 245.000

Condomínio: R\$ 360



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-luis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-55m2-venda-RS245000-id-2476375024/>



Jardim São Luís, São Paulo - SP

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 56m²

56 m² 2 Quartos 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 235.000

Condomínio: R\$ 436

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-sao-luis-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-56m2-venda-RS235000-id-2506932890/>

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 leilado é de R\$ 252.794,06 (R\$ 4.373,60 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 **58,68m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 256.642,83.**

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\$ 4.373,60**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 256.642,83.**

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.