



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Rozilda Soardi de Oliveira
Doutora Yves Patrick Pescatori Galendi
Doutor Leandro De Oliveira Cardoso

DATA: 19/03/2021

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel sob a matrícula de nº 16.416, registrado perante o Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Manuel – SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002005-61.2019.8.26.0282 em trâmite perante a Vara Única do Foro de Itatinga.

I. Comentários gerais

Atendendo a solicitação do advogado do 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: UMA CASA DE MORADA, construída de tijolos e coberta de telhas, formada pela unificação de outras duas residências, situada na **RUA MORAES GORDO, N. 63**, (anteriormente com a área construída de 101,44 metros quadrados) atualmente com uma área construída de 181,6500m², na cidade, distrito, município e comarca de São Manuel, Estado de São Paulo, circunscrição única, com o respectivo terreno que mede 8,70 metros para a Rua Moraes Gordo; daí deflete à esquerda medindo 36,50 metros, confrontando com Pedro Biscaino; daí deflete à esquerda medindo 4,20 metros, confrontando com Roque Ciapina; daí deflete à direita medindo 1,30 metros, confrontando com Roque Ciapina; daí deflete à esquerda medindo 4,50 metros, confrontando com Roque Ciapina; daí deflete à esquerda medindo 37,80 metros, confrontando com Espólio de Olivo Ricardo, encerrando desta forma a descrição da poligonal com uma área de 323,40 metros quadrados. **Matrícula nº 16.416 – Oficial de Registro de Imóveis de São Manuel – SP. Inscrição Cadastral nº 0.1.114.0301.0 – Cadastro do imóvel nº 2177.**

OBS: Utilizamos como base para esse relatório a metragem indicada na Certidão de Valor Venal (exercício 2021), onde informa que o imóvel tem um total de 181,6500m² de área construída (edificada).

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:



Casa com 3 dormitórios à venda, 180 m² por R\$ 275.000
R\$ 290.000
275.000,00 - Jardim Bom...
À venda | 3 quartos | 180m² | 2 vagas

São Manuel

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/casa-com-3-dormitorios-a-venda-180-m-por-r-275-000-00-jardim-bom-pastor-sao-manuel-820144733>



Casa com 2 dormitórios à venda, 183 m² por R\$ 325.000
325.000,00 - Jardim Dinkel II ...
À venda | 2 quartos | 183m² | 3 vagas

São Manuel

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/casa-com-2-dormitorios-a-venda-183-m-por-r-325-000-00-jardim-dinkel-ii-sao-manuel-s-798180687>



Casa com 3 dormitórios à venda, 184 m² por R\$ 240.000
240.000,00 - Vila Industrial - ...
184m²

São Manuel

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/comercio-e-industria/casa-com-3-dormitorios-a-venda-184-m-por-r-240-000-00-vila-industrial-sao-manuel-sp-822441376>



Casa a venda no centro de São Manuel R\$ 250.000
À venda | 3 quartos | 167m² | 3 vagas

São Manuel

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/imoveis/casa-a-venda-no-centro-de-sao-manuel-785106258>



Casa a venda no Residencial Inocente sao manuel R\$ 270.000
180m²

São Manuel

<https://sp.olx.com.br/regiao-de-bauru-e-marilia/comercio-e-industria/casa-a-venda-no-residencial-inocente-sao-manuel-824204334>



Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área total do apartamento, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leilado é de R\$ 271.957,94 (R\$ 1.521,02 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 **181,65 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 276.292,84.**

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\$ 1.521,02**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 276.292,84.**

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