



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Claudinei Carlos e Oliveira
Celso Francisco Brisotti

DATA: 02/09/2020

Ref.: Relatório de Avaliação do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 93.737, Perante o Registro de Imóveis do 1º Ofício de Maringá, Penhorado nos Autos do Processo nº 0002085-76.2020.8.26.0286, em Trâmite Perante a 2ª Vara Cível – Foro de Itu.

I. Comentários gerais

Atendendo a solicitação pelo advogado exequente, 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.

Data de terras sob nº 22 (vinte e dois), da quadra nº 10 (dez), com a área de 265,10 metros quadrados, situada no Jardim Montecristo, em Paçandu – Paraná, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: - DIVIDE-SE: Com a Rua Projetada 5 no rumo SE 17º10' numa frente de 11,00 metros; com a data nº 24 no rumo NE 72º50' na extensão de 24,10 metros; com a data nº 21 no rumo nº 17º10' na distância de 11,00 metros; e finalmente com a data nº 20 no rumo SO 72º50' na extensão de 24,10 metros. Todos os rumos mencionados acima referem-se ao Norte Verdadeiro. **Matrícula sob o nº 93.737 – Registro de Imóveis – 1º Ofício de Maringá – Cadastro Fiscal Imobiliário nº 54012500.**

Em vista da ausência de avaliação do imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, 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.

I. Alterações factíveis para tornar atrativo o leilão 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:



R\$ 175.000



Excelente imóvel, ótimo investimento, região de alta valorização

VENHA CONHECER ESSE MARAVILHOSO TERRENO...

menos

Paiçandu, Paraná

258 m²

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-paicandu-pr-258m2-id-2494625797/>



R\$ 145.000



Descrição,...

mais

Paiçandu, Paraná

258 m²

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-paicandu-pr-258m2-id-2494624406/>



R\$ 89.500



OPORTUNIDADE EM PAIÇANDU PR...

mais

Paiçandu, Paraná

258 m²

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-paicandu-pr-258m2-id-2494622061/>

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 R\$ 136.500,00 (R\$ 529,07 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área total de **265 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 140.203,49.**

II. Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista que o imóvel em apreço não foi avaliado no presente feito, com base no artigo 871, IV, do CPC, informamos o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 575,09**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$140.203.49.**

Caso montante acima como valor seja homologado como valor de avaliação deste imóvel, prosseguiremos com seu praxeamento nos termos a ser definidos por este MM. Juízo.



Por fim, destacamos que caso haja discordância ou se entendam impertinentes nossas colocações, estamos à disposição para realizar o leilão no formato que o MM. Juízo entenda adequado.

Cordial e atenciosamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS