



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Alan Cavalcanti Gonçalves e outro
Dr. William Severo e Dra. Thais Sandrin

DATA: 07/12/2020

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 204.238 – Perante o Registro de Imóveis Comarca de Barueri – SP, penhorado nos autos do Processo nº 0004203-17.2020.8.26.0224, em Trâmite Perante a 9ª Vara Cível – Foro de Guarulhos**

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 112, localizado no 11º pavimento, do bloco C, integrante do empreendimento denominado “PIEMONTE RESIDENCIAL CLUB” situado na Estrada das Pitãs, nº 952, no “Sítio Votupoca”, no bairro Votupoca, Distrito da Aldeia, município e comarca de Barueri, do Estado de São Paulo, que assim se descreve: Possui a área privativa total de 54,63m²; área comum de garagem de 20,68m², correspondente ao direito de uso de 02 vagas indeterminadas (cobertas e/ou descobertas), sujeitas a manobrista na garagem coletiva do empreendimento; área de uso comum de divisão proporcional de 40,745m²; área total real de 116,055m² e fração ideal de terreno de 0,2829% - **Matriculado sob o nº 204.238 – Perante o Registro de Imóveis Comarca de Barueri – SP – Inscrição Cadastral Atual – 23231.13.68.0001.03.081.1.**

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:



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-viana-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS290000-id-2500054788/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-viana-bairros-barueri-com-garagem-55m2-venda-RS250000-id-2474213975/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-viana-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS250000-id-2502217056/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-viana-bairros-barueri-com-garagem-55m2-venda-RS245000-id-2486769038/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-parque-viana-bairros-barueri-com-garagem-54m2-venda-RS265000-id-2502361558/>

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área construída, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de R\$ 260.112,59 (R\$ 4.781,48 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **54,63 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 261.212,33.**



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\$ 4.781,48**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 261.212,33**.

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