



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Condomínio Colors Alto da Lapa
Doutor Marcio Antônio Brito de Oliveira
Doutor Fernando Silva Gonçalves da Costa

DATA: 05/03/2021

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel sob a matrícula de nº 117.823, registrado perante o 10º Oficial de Registro de Imóveis do Estado de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 0001858-30.2018.8.26.0004 em trâmite perante a 04ª Vara Cível do Foro Regional IV – Lapa.

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.

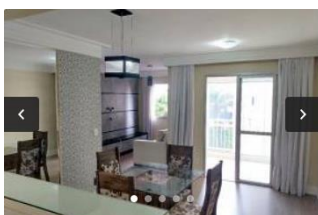
IMÓVEL: O APARTAMENTO de nº 102, localizado no 10º pavimento do BLOCO 1 – EDIFÍCIO SPORTS, do condomínio “COLORS ALTO DA LAPA”, à Rua BELCHIOR DE AZEVEDO nº 222, no 14º subdistrito, Lapa, com área real privativa coberta edificada de 63,700 m², área real comum coberta edificada de 44,189 m², incluindo 1 vaga indeterminada na garagem localizada nos subsolos, área real total edificada de 107,889 m², área real comum descoberta de 16,294 m² e área total (construída + descoberta) de 124,183 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,5121% no terreno descrito na matrícula nº 110.428, na qual sob nº 368, foi registrada a instituição e especificação do condomínio, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.682 no Livro 3.

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.

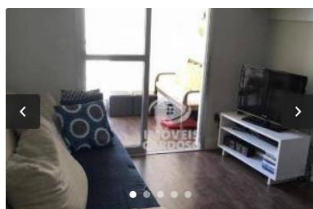
Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:



Rua Belchior de Azevedo, 222 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 64m²
64 m² 2 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 590.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS590000-id-2506063177/>



Rua Belchior de Azevedo - Vila Leopoldina, São Paulo - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 65m²
65 m² 2 Quartos 2 Banheiros 2 Vagas

R\$ 585.000

Condomínio: R\$ 695

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS585000-id-2485986087/>

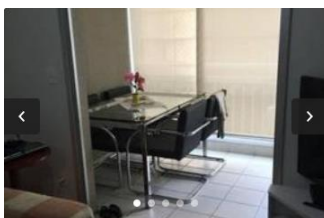


Rua Belchior de Azevedo, 222 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64m²
64 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 680.000

Condomínio: R\$ 680

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS680000-id-2507320110/>



Rua Belchior de Azevedo, 222 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 64m²
64 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 620.000

Condomínio: R\$ 470

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-64m2-venda-RS620000-id-2505046183/>



Rua Belchior de Azevedo, 222 - Vila Leopoldina, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 65m²
65 m² 3 Quartos 2 Banheiros 1 Vaga

R\$ 669.000

Condomínio: R\$ 600

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-leopoldina-zona-oeste-sao-paulo-com-garagem-65m2-venda-RS669000-id-2512404678/>

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\$ 628.847,42 (R\$ 9.764,71 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 **63,700 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 622.012,13.**

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\$ 9.764,71**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 622.012,13.**

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