



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Annete de Souza Morhy – ME.
Doutor Wagner Wilson Deiró Gundim.

DATA: 04/03/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 90.162 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital, penhorado nos autos do Processo nº 1015467-34.2016.8.26.0004, em trâmite perante a 26ª Vara Cível - Foro Central Cível.

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: APARTAMENTO Nº 31 (trinta e um), localizado no 3º andar ou 5º pavimento do "EDIFÍCIO MONDRIAN", situado na Rua Pedro Pomponazzi nº 230, no 9º subdistrito - VILA MARIANA, com a área total construída de 344,803m², sendo 171,990m² de área útil, 115,993m² de área comum, e 56,820m² de áreas comuns de divisão não proporcional, das quais 55,820m², equivalentes a 02 (duas) vagas médias e 01 (uma) vaga pequena e 1,000m² equivalente a um depósito indeterminado, correspondendo-lhe a fração ideal de 2,92910% no terreno do condomínio. Matrícula nº 90.162 – 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital. Contribuinte nº 039.165.0048-1.

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:



Rua Pedro Pomponazzi - Vila Mariana, São Paulo - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 172m²

172 m² 3 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas

Piscina Academia Quadra poliesportiva Playground Salão de festas

R\$ 1.650.000

Condomínio: R\$ 2.299



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-172m2-venda-RS1650000-id-2500970437/>



Vila Mariana, São Paulo - SP

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 172m²

172 m² 3 Quartos 5 Banheiros 3 Vagas

Piscina Academia Jardim Quadra poliesportiva Playground

R\$ 1.650.000

Condomínio: R\$ 2.200



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-172m2-venda-RS1650000-id-2508199110/>



Vila Mariana, São Paulo - SP

Apartamento com 3 Quartos à Venda, 172m²

172 m² 3 Quartos 5 Banheiros 3 Vagas

Piscina Churrasqueira Varanda Academia Elevador

R\$ 1.640.000

Condomínio: R\$ 2.100



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-172m2-venda-RS1640000-id-2508932846/>



Rua Pedro Pomponazzi, 0 - Vila Mariana, São Paulo - SP

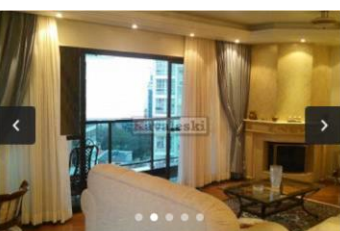
Apartamento com 4 Quartos à Venda, 172m²

172 m² 4 Quartos 4 Banheiros 3 Vagas

R\$ 1.650.000



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-172m2-venda-RS1650000-id-54469444/>



Rua Pedro Pomponazzi - Vila Mariana, São Paulo - SP

Apartamento com 4 Quartos à Venda, 175m²

175 m² 4 Quartos 5 Banheiros 3 Vagas

Churrasqueira Varanda Quadra poliesportiva Área de serviço Salão de festas

R\$ 1.459.000

Condomínio: R\$ 2.750

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-175m2-venda-RS1459000-id-2446688045/>

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\$ 1.610.395,85 (R\$ 9.330,22 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 **171,990 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 1.604.704,41.**



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\$ 9.330,22**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.604.704,41**.

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