



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Maury Miranda Marques
Talita Furlan Lopes

DATA: 20/08/2020

Ref.: Relatório de Avaliação do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 8.029 Perante o CRI de Guaporé, penhorado nos Autos do Processo nº 0006014-16.2015.8.26.0344, em Trâmite Perante ao Foro de Marília - Vara do Juizado Especial Cível

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.

Parte do lote urbano número vinte e dois (22), da quadra “D” do loteamento PINHEIRINHO, nesta cidade de Guaporé, RS., com a área de 89m², sem benfeitorias, confrontando: NORTE, na extensão de 2 metros com a Rua Auclides da Cunha e na extensão de 2 metros com a Rua Auclides da Cunha e na extensão de 9 metros com a outra parte do lote nº22; SUL, na extensão de 11 metros com o lote nº 24; LESTE, na extensão de 5,665 metros com a Rua do Nascente “B” e na extensão de 13,335 metros com a outra parte do lote nº 22; e a OESTE, na extensão de 19 metros com o lote nº 24, dista da esquina formada pelas ruas do Nascente “B” e Rua Euclides da Cunha.

OBS: Averbação de Construção – AV 02 – Foi construída sobre o imóvel desta matrícula, uma casa residencial em alvenaria com a área de 48,00m².

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:



CASA NO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ALPHAVILLE

CASA DE ALVENARIA

R\$160.000,00

COD: 373



Detalhes:

Casa nº07;
Construção de alvenaria com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, garagem fechada.

Quer mais informações? Está interessado? Nos Adm no WhatsApp

[Clique Para Adm WhatsApp](#)

Especificações:

Tipo: Casa Imóvel para venda Cod: 373

Área: 81 m² Rua Francisco Tesser

Bairro: N. São da Saúde Guaporé

<http://www.imeisgallina.com.br/?p=detalhes&id=373>

CASA DE ESQUINA

CASA BAIRRO PLANALTO

R\$260.000,00

COD: 249



Detalhes:

Vende-se casa de esquina de alvenaria medindo 118m² com: Quatro dormitórios, sala, cozinha nova mobiliada, banheiro com as móveis, garagem com churrasqueira e área de serviço, com divisórias em PVC. Terreno medindo 20X16 com um total de 320m².

Quer mais informações? Está interessado? Nos Adm no WhatsApp

[Clique Para Adm WhatsApp](#)

Especificações:

Tipo: Casa Imóvel para venda Cod: 249

Área: 320 m² Rua São Valentim, nº121

Bairro: Planalto Guaporé

<http://www.imeisgallina.com.br/?p=detalhes&id=249>

CASA COM TERRENO LIVRE BAIRRO CONCEIÇÃO!

Próxima ao Acesso Norte

R\$230.000,00

COD: 73



Detalhes:

Casa com dois dormitórios, sala, cozinha, área de serviço com churrasqueira e garagem. Terreno de 12,5 x 53.

Quer mais informações? Está interessado? Nos Adm no WhatsApp

[Clique Para Adm WhatsApp](#)

Especificações:

Tipo: Casa Imóvel para venda Cod: 73

Área: 82 m² Rua Guilherme Montesi, Nº 65

Bairro: Conceição Guaporé

<http://www.imeisgallina.com.br/?p=detalhes&id=73>



Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área útil, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é R\$ 218.238,57 (R\$ 2.321,69 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 **48m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 111.440,97.**

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\$ 2.321,69**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$111.440,97.**

Caso montante acima como valor seja homologado como valor de avaliação deste imóvel, prosseguiremos com seu praceamento 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