



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Ricardo Regalla Artale.
Dra. Andressa Caetano de Melo.

DATA: 11/01/2021.

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 114.472 – Perante o Primeiro Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Piracicaba - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0008113-50.2020.8.26.0451, em Trâmite Perante a 5ª Vara Cível – Foro de Piracicaba.**

I. Comentários gerais

Atendendo à 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 localizado no CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SAINT LOUIS, situado no bairro Vila Rezende, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Piracicaba/SP, com frente para a Avenida Mário Dedini, nº 843, com direito a 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, a serem definidas por sorteio, cujo empreendimento foi levado a efeito em terreno com área total de 1.619,77 m². Apartamento 62, área privativa total 96,32 m², 9º pavimento com área comum total de 64,42 m², 6º andar com área total de 160,74 m², quota parte do terreno 27,0110 m², fração ideal 1,6676% - **Matriculado sob o nº 114.472 – Perante o Primeiro Registro de Imóveis e Anexos da comarca de Piracicaba - SP – Contribuinte: 1603257.**

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://marth.com.br/imovel/AP2379/apartamento-3-quartos-edificio-saint-louis-vila-rezende-piracicaba/>



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R\\$500000-id-1038407995/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R$500000-id-1038407995/)



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R\\$510000-id-2466324246/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R$510000-id-2466324246/)



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R\\$490990-id-2506624603/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R$490990-id-2506624603/)



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R\\$550000-id-2489032395/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-rezende-bairros-piracicaba-com-garagem-96m2-venda-R$550000-id-2489032395/)

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área privativa total, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de R\$ 525.198,00 (R\$ 5.470,81 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área privativa total de **96,00 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 526.948,66.**

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\$ 5.470,81**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 526.948,66.**



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