



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Residencial Elara.
Dr. Cassiano Teixeira P. Goncalves D'abril.

DATA: 22/01/2021.

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 127.180 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexo de Bauru, penhorado nos autos do Processo nº 1013218-64.2020.8.26.0071, em trâmite perante a 7ª Vara Cível – Foro de Bauru.**

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 193, localizado no 19º andar, do Edifício Elara, situado na Rua José Cara, nº 3-60, na cidade, município, comarca e 1ª Circunscrição Imobiliária de Bauru, com as seguintes áreas: privativa de 101,48 metros quadrados, (sendo 77,48 metros quadrados referentes ao apartamento e 24,00 metros quadrados referentes às vagas de garagem); comum de 46,02164 metros quadrados, total de 147,50164 metros quadrados do terreno. Ao apartamento acima correspondem as vagas unitárias nº's 152 e 153. Referido empreendimento foi edificado em terreno, formado pelos lotes 16 (dezesesseis), 17 (dezessete) e 19 (dezenove), da quadra 66 (sessenta e seis), do loteamento denominado Vila Aviação, com a área de 2.100,00 m² (dois mil e cem metros quadrados), matriculado sob o nº 116.844, no 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos de Bauru, onde acha-se registrada sob o nº 7, a instituição e especificação condominial parcial, estando a convenção do condomínio registrada sob o nº 7.372. **Cadastro PMB: 02/0772/16 – Matriculado sob o nº 127.180 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru.**

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-3-quartos-vila-aviacao-bairros-bauru-com-garagem-84m2-venda-RS500000-id-2507758250/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-aviacao-bairros-bauru-com-garagem-84m2-venda-RS480000-id-2469764376/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-vila-aviacao-bairros-bauru-com-garagem-84m2-venda-RS500000-id-2507758250/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-aviacao-bairros-bauru-com-garagem-77m2-venda-RS450000-id-2469784413/>



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-aviacao-bairros-bauru-com-garagem-77m2-venda-RS508338-id-2482095206/>

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 de R\$ 497.889,97 (R\$ 472.751,40 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **77,48 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o **valor médio do referido imóvel é de R\$ 472.751,40.**



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\$ 6.101,59**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 472.751,40**.

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