



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Marly da Conceição Januário
Alex Sandro da Silva

DATA: 21/09/2020

Ref.: Relatório de Avaliação do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 182.015 Perante o Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP, penhorado nos Autos do Processo nº 0001330-68.2019.8.26.0001, em Trâmite Perante a 7ª Vara Cível - Foro Regional I – Santana

I. Comentários gerais

Atendendo a solicitação pelo 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.

O Lote do terreno nº 12 da quadra nº 86, do Jardim Regina “B”, município de Itanhaém, medindo 12,00ms de frente para a Rua São Paulo, por 25,00ms da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 300,00m², confrontando do lado direito de quem da Rua olha para o imóvel com o lote 11, do lado esquerdo com o lote 13; e, nos fundos com o lote 08. **Matrícula nº 182.015 - Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itanhaém/SP.**

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.

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:



R\$ 65.000

Terreno com 300 m², sendo 6 de frente com 50 mts de fundo, rua calçada e...



mais

Itanhaém, São Paulo

300 m²

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-itanhaem-sp-300m2-id-2475501385/>



R\$ 60.000

Terreno plano com 300m²...

mais



Jardim Nova Itanhaém, Itanhaém

300 m²

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-jardim-nova-itanhaem-itanhaem-sp-300m2-id-2475497148/>



R\$ 60.000

IPTU R\$ 43

Terreno em ótima localização l...



mais

Gaivota Praia, Itanhaém

300 m²

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-gaivota-praia-itanhaem-sp-300m2-id-2462920348/>



R\$ 50.000

Terreno lado praia

mais



Cibratel II, Itanhaém

300 m²

Telefone

Mensagem

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-cibratel-ii-itanhaem-sp-300m2-id-2491233456/>



Cibratel II, Itanhaém - SP

Lote/Terreno à Venda, 300m²

300 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 75.000



[https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-300m2-venda-R\\$75000-id-2494094834/?vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-cibratel-ii-bairros-itanhaem-300m2-venda-R$75000-id-2494094834/?vt=lgpd:a)

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\$ 62.000,00 (R\$ 206,67 por m²).**



Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área total de **300m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 62.000,00.**

III. 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\$ 206,67**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$62.000,00.**

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