



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Sérgio Vitor Grachet.
Dra. Milena Sutini.

DATA: 05/01/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 58.302 – Perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araras – SP, penhorado nos autos do Processo nº 0002588-65.2020.8.26.0038, em Trâmite Perante a 2ª Vara Cível – Foro de Araras.

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.

Unidade Condominial Autônoma, designada pelo apartamento nº 41, localizado no 4º pavimento da Torre 04 – Toledo, no Condomínio Plaza Alta Residencial, com frente para a Avenida Horácio Krepischi, nº 300, situado na comarca e única circunscrição imobiliária de Araras, Estado de São Paulo, possuindo sala de estar/jantar, varanda com churrasqueira, lavabo, cozinha, área de serviço, suíte com banho, dois dormitórios, um banho, circulação e área técnica para ar condicionado; sendo a torre localizada à esquerda e na frente, com a área privativa total de 91,95 metros quadrados, sendo 81,60 metros quadrados de área privativa coberta e 10,35 metros quadrados, sendo 15,96 metros quadrados de área coberta padrão e 66,19 metros quadrados de área coberta de padrão diferente ou descoberta; área total real de 174,10 metros quadrados a fração ideal no terreno de 0,3648%; onde se acham incluídos os direitos de uso de uma vaga de garagem para estacionamento de veículo, designada pelo nº 380 – **Matriculado sob o nº 58.302 – Perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araras – SP – Cadastrada na Prefeitura local, sob nº 12.5.13.03.052, unidade 193.**

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

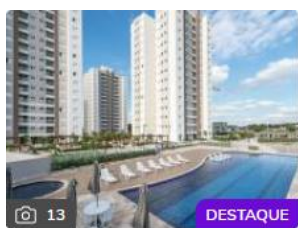


imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

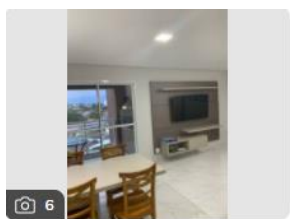
II. Pesquisa de mercado para aferir o valor médio do bem imóvel em apreço

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:



Apartamento Plaza Alta - Araras R\$ 520.000 Hoje 09:35
3 quartos | 97m² | Condomínio: R\$ 400 | 2 vagas
Araras, Jardim das Flores
<https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/apartamento-plaza-alta-araras-800068770>



Apartamento Plaza Alta R\$ 465.000 28 dez 02:38
3 quartos | 83m² | Condomínio: R\$ 385 | 2 vagas
Araras, Jardim das Flores
<https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/apartamento-plaza-alta-827194669>



Apartamento Plaza Alta Araras R\$ 490.000 30 dez 16:55
3 quartos | 97m² | Condomínio: R\$ 430 | 2 vagas
Araras, Jardim das Flores Profissional
<https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/apartamento-plaza-alta-araras-828191977>



Jardim Santa Efigênia, Araras - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 81m²
81 m² 2 Quartos 2 Banheiros -- Vaga
Piscina Churrasqueira Salão de festas Playground Sauna
R\$ 533.660
<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-jardim-santa-efigenia-bairros-araras-81m2-venda-RS533660-id-2477612174/>



Apartamento em Condomínio
Clube Completo em Araras -
Oportunidade 97,00 M2 A.U....

R\$ 490.000

18 dez

14:58

3 quartos | 97m² | Condomínio: R\$
430 | 2 vagas

Araras, Jardim Santa Efigênia

Profissional

<https://sp.olx.com.br/grande-campinas/imoveis/apartamento-em-condominio-clube-completo-em-araras-oportunidade-97-00-m2-a-u-great-634903716>

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 leilado é de R\$ 503.315,94 (R\$ 5.530,94 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 **91,95m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 508.570,34.**

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\$ 5.530,94**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$508.570,34.**

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Cordial e atentamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS