



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Condomínio Edifício Ginza
Alessandro Zanete

DATA: 13/10/2020

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 90.459 - Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, penhorado nos autos do Processo nº 1104352-22.2019.8.26.0100, em Trâmite Perante a 31ª Vara Cível - Foro Central Cível

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 nº 23 (vinte e três), localizado no 2º andar ou 3º pavimento do “EDIFICIO GINZA”, situado na Rua Galvão Bueno, nº 700, no 2º subdistrito – LIBERDADE, com uma área privativa de 36,40m², área comum de 47,345m², área total de 83,745m², uma fração ideal de 0,8410%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista – **Matriculado sob o nº 90.459 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – Contribuintes: 033.022.0027-7/0026-9/0025-0.**

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:



Visualizado

Rua Galvão Bueno - Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Recepção

R\$ 185.000

Condomínio: R\$ 1.033

Local Imóveis

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R\\$185000-id-2438101854/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R$185000-id-2438101854/)



Visualizado

Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador Salão de festas Vigia

R\$ 180.000

Condomínio: R\$ 285

Antena Imobiliária

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R\\$180000-id-2493363538/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R$180000-id-2493363538/)



Visualizado

Rua Conselheiro Furtado, 1108 - Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador Área de serviço

R\$ 185.000

Condomínio: R\$ 495

Antena Imobiliária

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R\\$185000-id-2497623650/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R$185000-id-2497623650/)



Visualizado

Rua João de Carvalho, 82 - Liberdade, São Paulo - SP

Kitnet/Conjugado com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Área de serviço TV a cabo Circuito de segurança Conexão à internet ...

R\$ 186.000

Sabatini Imóveis

[https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R\\$186000-id-2476342502/](https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R$186000-id-2476342502/)



Visualizado

Rua Oscar Cintra Gordinho - Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador Área de serviço Sistema de alarme TV a cabo ...

R\$ 189.265

Condomínio: R\$ 280

Sabatini Imóveis

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R\\$189265-id-2475775807/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-36m2-venda-R$189265-id-2475775807/)

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área privativa, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de R\$ 185.053,00 (R\$ 5.140,36 por m²)**.



Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área privativa de **36,40m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 187.109,14.**

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\$ 5.140,36**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 187.109,14.**

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

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO PAULO****FORO CENTRAL CÍVEL****31ª VARA CÍVEL**

Praça João Mendes s/nº, 11º andar - salas nº 1115/1117, Centro - CEP 01501-900, Fone: 2171-6218, São Paulo-SP - E-mail: sp31cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**CONCLUSÃO**

Na data abaixo, faço estes autos conclusos ao(à) MM(a) Juiz(a) de Direito da 31ª Vara Cível Central de São Paulo. Eu, Ana Paula P Silva. esc.,subsc.

DECISÃO

Processo Digital nº: **1104352-22.2019.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais**
 Exequente: **Condomínio Edifício Ginza**
 Executado: **Challenger Empreendimentos Imobiliários Ltda.**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **CESAR AUGUSTO VIEIRA MACEDO**

Vistos.

1) Expeça-se carta para intimação da executada acerca da penhora dos imóveis, com urgência (fls. 190, item 2).

Na mesma oportunidade, intime-se o credor hipotecário Banco Bradesco S/A sobre as constrições (vide fls. 220, 223 e 226).

2) Fls. 220/236: ciência ao exequente das certidões dos imóveis, com as averbações das penhoras, obtidas via sistema Arisp.

3) Em razão da documentação apresentada pelo exequente, na qual leiloeiro oficial informa o valor de mercado de quatro dos cinco bens penhorados, homologo a avaliação das unidades constritas, como segue:

- a) imóveis matriculados sob os números 90.421 e 90.432: R\$ 241.182,27.
- b) imóveis matriculados sob os números 90.459 e 90.464: R\$ 187.109,14.

4) Para possibilitar a venda dos bens por meio de leilão eletrônico, apresente o exequente a avaliação do bem matrícula 90.463, em cinco dias.

5) Com a vinda do documento, tornem conclusos, para deliberações sobre o leilão a ser realizado, oportunamente.

Intime-se.

São Paulo, 23 de outubro de 2020.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**