



## RELATÓRIO

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

**PARA:** Condomínio Edifício Ginza  
Alessandro Zanete

**DATA:** 14/09/2020

**Ref.:** **Relatório de Avaliação do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 90.463 Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital, 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 pelo advogado exequente, 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.

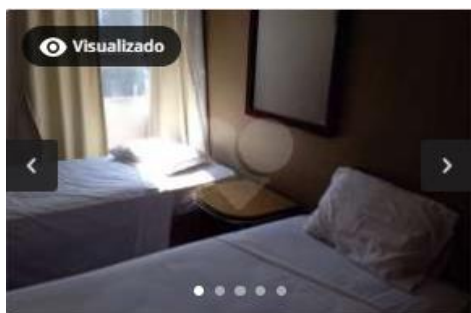
Apartamento nº 33 (trinta e três), localizado no 3º andar ou 4º pavimento do “EDIFÍCIO GINZA”, situado na Rua Galvão Bueno nº 700, no 2º subdistrito – LIBERDADE, com uma área privativa de 36,40m², área comum de 47,345m², área total de 83,745m², uma fração ideal de 0,7747%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizado no 1º ou 2º no subsolo, sujeita ao uso de manobrista. **Matrícula nº 90.463 – 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital. Contribuinte nº 033.022.0027-7 / 0026-9/0025-0.**

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.

### I. Alterações factíveis para tornar atrativo o leilão 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:



Rua Galvão Bueno - Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 185.000

Condomínio: R\$ 1.033



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R\\$185000-id-2475122598/?\\_vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R$185000-id-2475122598/?_vt=lgpd:a)



Rua Galvão Bueno - Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 280.000

Condomínio: R\$ 960

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R\\$280000-id-2491374901/?\\_vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-36m2-venda-R$280000-id-2491374901/?_vt=lgpd:a)



Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 35m²

35 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador

R\$ 230.000

Condomínio: R\$ 370



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-35m2-venda-R\\$230000-id-2488988027/?\\_vt=lgpd:a](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-35m2-venda-R$230000-id-2488988027/?_vt=lgpd:a)

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 R\$ 231.691,80 (R\$ 6.496,03 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\$ 236.455,56.**

## II. 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\$ 6.496,03**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$236.455,56.**



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**


**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: | <b>1104352-22.2019.8.26.0100</b>                                |
| Classe - Assunto     | <b>Execução de Título Extrajudicial - Despesas Condominiais</b> |
| Exequente:           | Condomínio Edifício Ginza                                       |
| Executado:           | Challenger Empreendimentos Imobiliários Ltda.                   |

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

Vistos.

Expeçam-se cartas conforme determinado às fls. 237, com urgência.

Fls. 238/239: diante do exposto, homologo a avaliação do imóvel matrícula 90.463, nos termos do documento de fls. 178/180 (valor apontado pelo Leiloeiro Oficial: R\$ 236.455,56).

No que diz respeito ao pedido de leilão dos bens penhorados:

1- Defiro o leilão por meio eletrônico, eis que esta é a modalidade mais efetiva para a venda de bens. Para tanto, nomeio como leiloeiro oficial Alfa Leilões, representado por Davi Rodrigues de Aquino. O leiloeiro deverá providenciar o encaminhamento da minuta de edital em formato "pdf" ao e-mail [upj31a35cv@tjsp.jus.br](mailto:upj31a35cv@tjsp.jus.br), para conferência do documento pela serventia. Cientifique o exequente o leiloeiro acerca da nomeação.

2- O gestor do sistema de alienação judicial eletrônica deverá observar que, no caso de inexistência de lances superiores ao valor da avaliação, nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, o praceamento prosseguirá em segundo pregão, não sendo admitidos lances inferiores a 50% do valor da avaliação, nos termos do parágrafo único do artigo 891 do Código de Processo Civil.

3- O gestor deverá observar todas as disposições do Provimento 1.625 do E. Conselho Superior da Magistratura em todas as etapas do procedimento para a alienação do bem penhorado (provimento publicado no DJE de 09/02/2009, Caderno Administrativo, páginas 01/03) e das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça - artigos 250 a 280.

4- Incumbirá ao exequente comprovar nos autos a designação das datas e o resultado do praceamento, oportunamente. Se despendido algum valor estes serão incluídos no valor do débito exequendo.

5 - A parte exequente deverá, ainda, providenciar o necessário para a intimação da parte executada, bem como de eventuais interessados (cônjuge, condôminos, credores hipotecários, juízos que tenham determinado averbações de penhora na matrícula do imóvel, etc.), sob pena de nulidade de eventual arrematação, nos termos do artigo 889, do Código Processo Civil. **Incumbirá à parte exequente indicar as pessoas que serão intimadas e os endereços para diligências, com**

**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****antecedência suficiente para a expedição de cartas.**

6 - Por fim, providencie o exequente a apresentação das certidões sobre a existência de débitos de IPTU (obtidas em sites da prefeitura gratuitamente) e da declaração de existência dos débitos condominiais atualizados, para que conste do edital.

Intime-se.

São Paulo, 03 de novembro de 2020.

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