



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Condomínio Edifício Chanel
Doutor Noe Borges da Cunha Junior

DATA: 11/03/2021

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel sob a matrícula de nº 155.101, registrado perante o Registro de Imóveis de Praia Grande – SP, penhorado nos autos do Processo nº 1000783-72.2018.8.26.0477 em trâmite perante a 03ª Vara Cível do Foro de Praia Grande.**

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.

IMÓVEL: Apartamento número 05, localizado no andar térreo, primeiro pavimento do EDIFÍCIO CHANEL, sito à Rua Copacabana, nº 138 no município de Praia Grande, com a área construída de 36,80m², área comum de 14,02 m², cabendo-lhe uma fração ideal no terreno equivalente a 3,04256%.
Matrícula nº 155.101 - Registro de Imóveis de Praia Grande – SP.
Contribuinte nº 2.02.07.051.011.005-0.

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 praceamento.

Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:



Rua Itararé - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 35m²

35 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone

R\$ 130.000

Condomínio: R\$ 216

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-35m2-venda-RS130000-id-2471799189/>



Rua Copacabana - Vila Guilhermina, Praia Grande - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

TV a cabo Interfone

R\$ 140.000

Condomínio: R\$ 364

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-36m2-venda-RS140000-id-2509299899/>



Vila Guilhermina, Praia Grande - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 36m²

36 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

R\$ 145.000

Condomínio: R\$ 250

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-36m2-venda-RS145000-id-2443616880/>



Vila Guilhermina, Praia Grande - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 35m²

35 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Interfone

R\$ 120.000

Condomínio: R\$ 350

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-35m2-venda-RS120000-id-2510937073/>



Vila Guilhermina, Praia Grande - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 37m²

37 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Interfone

R\$ 130.000

Condomínio: R\$ 311

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-vila-guilhermina-bairros-praia-grande-com-garagem-37m2-venda-RS130000-id-2509350112/>



Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área total do apartamento, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de R\$ 132.982,95 (R\$ 3.714,61 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 **36,80 m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 136.697,55**.

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\$ 3.714,61**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 136.697,55**.

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

Cordial e atentamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS