



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Robson David Oliveira.
Sandra Maria Santos da Silva.
Doutor Erick dos Santos Martins.

DATA: 15/02/2021.

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.791 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis – Comarca de Suzano, penhorado nos autos do Processo nº 0003943-55.2020.8.26.0606, em Trâmite Perante a 2ª Vara Cível – Foro de Suzano.**

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: UM LOTE DE TERRENO sob nº 21 da quadra 32, do loteamento denominado JARDIM BRASIL, Sítio Paiol, Bairro das Palmeiras, Município e Comarca de Suzano, assim descrito e caracterizado: mede 10,00 metros de frente para a Rua A, pelo lado direito de quem da rua o olha mede 41,50 metros e confronta com o lote 20, pelo lado esquerdo mede 46,30 metros e confronta com o lote 22, e nos fundos mede 13,00 metros em dois segmentos de 4,00 metros e 9,00 metros, respectivamente, com a área de 439,00 metros quadrados, confrontando nos fundos com partes dos lotes 8, 9 e 27, situa-se no lado direito de quem da Rua N adentra a Rua A, distante 59,00 metros da respectiva esquina, excluindo-se a curva na esquina. **Matrícula nº 23.791 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano – Contribuinte nº 95.048.018.**

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:



Chacara Nossa Senhora Aparecida I, Suzano - SP
Lote/Terreno à Venda, 500m²
500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 80.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-nossa-senhora-aparecida-i-bairros-suzano-500m2-venda-RS80000-id-2477522972/>



Chacara Nossa Senhora Aparecida II, Suzano - SP
Lote/Terreno à Venda, 297m²
297 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 120.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-chacara-nossa-senhora-aparecida-ii-bairros-suzano-297m2-venda-RS120000-id-2505315620/>



Rua Edmilson Pereira - Jardim Itamaracá, Suzano - SP
Lote/Terreno à Venda, 0m²
0 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 150.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-itamaraca-bairros-suzano-360m2-venda-RS150000-id-2496395779/>
(O supracitado imóvel possui 360m², conforme consta em sua descrição)

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\$ 126.075,34 (R\$ 326,90 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 **439m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 143.510,13.**

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\$ 326,90**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 143.510,13.**

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



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

fls. 81

Cordial e atenciosamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS