



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Jaci Feliciano Ferreira.
Doutora Karin Cristina Feliciano Ferreira.

DATA: 24/02/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 14.485 – Perante o 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça da Comarca de Mairiporã - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0084489-68.2017.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível - SP.

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 TERRENO URBANO situado no lugar denominado "Jardim Terraca", Bairro Jundiaizinho, município e comarca de Mairiporã, SP, cadastrado na Prefeitura Municipal local, sob nº 04 11 02 40, como terreno nº 358 da quadra "B", medindo 68,00 metros de frente em curva para Avenida Brasília, em três lances, o primeiro de 20,00 metros, o segundo de 18,00 metros e o terceiro de 30,00 metros; 50,00 metros da frente aos fundos, do lado direito de quem da rua olha para o terreno, e 42,50 metros do lado esquerdo na mesma situação, perfazendo a área de 1.668,75 m² (hum mil, seiscentos e sessenta e oito metros e setenta e cinco metros quadrados), confrontando de ambos os lados com remanescente do terreno de propriedade dos Espólios de Michel Archangelo Perrotta e Emília D'Aquino Perrotta, de forma triangular, distante 110,00 metros da esquina com a Rua Bolívia, do lado direito de quem da Avenida Brasília segue em direção à citada Rua Bolívia.

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:



Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP
Lote/Terreno à Venda, 1500m²
1500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Condomínio fechado
R\$ 193.000
Condomínio: R\$ 265

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-portao-bairros-atibaia-1500m2-venda-RS193000-id-2505714443/>



Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP
Lote/Terreno à Venda, 1600m²
1600 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 120.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-portao-bairros-atibaia-1600m2-venda-RS120000-id-2510565325/>



Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP
Lote/Terreno à Venda, 1500m²
1500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
Condomínio fechado
R\$ 190.000
Condomínio: R\$ 265

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-portao-bairros-atibaia-1500m2-venda-RS190000-id-2510566998/>



Rua Lázaro de Oliveira Bueno - Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP
Lote/Terreno à Venda, 1286m²
1286 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 180.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-portao-bairros-atibaia-1286m2-venda-RS180000-id-2510854453/>



Estancia Santa Maria do Portao, Atibaia - SP
Lote/Terreno à Venda, 1306m²
1306 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga
R\$ 220.000

<https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-estancia-santa-maria-do-portao-bairros-atibaia-1306m2-venda-RS220000-id-2510584068/>

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\$ 183.757,19 (R\$ 127,75 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 **1.668,75m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 213.184,66.**

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\$ 127,75** de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 213.184,66.**

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

Cordial e atenciosamente,

ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS