



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Ginza.
Doutor Alessandro Zanete.

DATA: 24/03/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 90.433 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital, penhorado nos autos do Processo nº 1104354-89.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª 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.

Localização do Imóvel: Apartamento nº 62 - R. Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP, 01506-000

Dados do Imóvel: Matrícula nº 90.433 – Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital. Contribuinte nº: 033.022.0611-9. **O imóvel possui 40,88m² de área privativa.**

Descrição da Matrícula: APARTAMENTO N. 62 (sessenta e dois), localizado no 6º andar ou 7º pavimento do "EDIFÍCIO GINZA", situado na Rua Galvão Bueno n. 700, no 2º subdistrito - LIBERDADE, com uma área privativa de 40,88m², área comum de 49,984m², área total de 90,864m², uma fração ideal de 0,8410%, cabendo-lhe o direito ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada localizada no 1º ou 2º subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

OBS: De acordo com a guia de IPTU, o imóvel possui um novo número de contribuinte, sendo ele o nº 033.022.0611-9.

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:



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade · Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R\$ 220.000 COD. CV5397
Rua Galvão Bueno · Liberdade, São Paulo · SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 220.000
Condomínio	R\$ 350
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-41m2-venda-RS220000-id-2512869557/>



Viva Real · Venda · SP · Apartamentos à venda em São Paulo · Centro · Liberdade · Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 250.000 COD. GINZA PLAZA - BR
Condomínio Edifício Ginza · Rua Galvão Bueno, 700 · Liberdade, São Paulo · SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 250.000
Condomínio	R\$ 670
IPTU	R\$ 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS250000-id-2497444588/>



Viva Real · Venda · SP · Flats à venda em São Paulo · Centro · Liberdade · Rua Galvão Bueno

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 233.200 COD. 105866
Condomínio Edifício Ginza · Rua Galvão Bueno, 700 · Liberdade, São Paulo · SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 233.200
Condomínio	R\$ 1.100
IPTU	R\$ 230

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS233200-id-2509714789/>



Viva Real · Venda · SP · Flats à venda em São Paulo · Centro · Liberdade

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 238.000 COD. CF23535
Liberdade, São Paulo · SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 238.000
Condomínio	R\$ 1.295
IPTU	R\$ 245

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS238000-id-2454032876/>



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 250.000 COD. API18325 VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 250.000

Condomínio	R\$ 1.395
IPTU	R\$ 238

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R\\$250000-id-2466438000/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R$250000-id-2466438000/)

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\$ 239.351,47 (R\$ 5.698,84 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 **40,88m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 232.968,76.**

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\$ 5.698,84**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 232.968,76.**

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

Cordial e atentamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Ginza.
Doutor Alessandro Zanete.

DATA: 24/03/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 90.482 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital, penhorado nos autos do Processo nº 1104354-89.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª 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.

Localização do Imóvel: Apartamento nº 103 - R. Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP, 01506-000

Dados do Imóvel: Matrícula 90.482 – 1º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital. Contribuinte nº 033.022.0644-5. **O imóvel possui 36,40m² de área privativa.**

Descrição da Matrícula: APARTAMENTO N. 103 (cento e três), localizado no 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO GINZA", situado na Rua Galvão Bueno n. 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 localizada no 1º ou 2º subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

OBS: De acordo com a guia de IPTU, o imóvel possui um novo número de contribuinte, sendo ele o nº 033.022.0644-5.

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:



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R\$ 220.000 COD: CV3397

Rua Galvão Bueno - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 220.000
Condomínio	R\$ 350
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-41m2-venda-RS220000-id-2512869557/>



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 250.000 COD: GINZA PLAZA - BR

Condomínio Edifício Ginza - Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 250.000
Condomínio	R\$ 670
IPTU	R\$ 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS250000-id-2497444588/>



Viva Real - Venda - SP - Flats à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 233.200 COD: 105866

Condomínio Edifício Ginza - Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 233.200
Condomínio	R\$ 1.100
IPTU	R\$ 230

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS233200-id-2509714789/>



Viva Real - Venda - SP - Flats à venda em São Paulo - Centro - Liberdade

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 238.000 COD: CF23535

Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 238.000
Condomínio	R\$ 1.295
IPTU	R\$ 245

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS238000-id-2454032876/>



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 250.000 COD: AP18325 VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 250.000

Condomínio	R\$ 1.395
IPTU	R\$ 238

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R\\$250000-id-2466438000/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R$250000-id-2466438000/)

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\$ 239.351,47 (R\$ 5.698,84 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\$ 207.437,94.**

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\$ 5.698,84**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 207.437,94.**

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

Cordial e atentamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Ginza.
Doutor Alessandro Zanete.

DATA: 24/03/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 90.483 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - Capital, penhorado nos autos do Processo nº 1104354-89.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 5ª 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.

Localização do Imóvel: Apartamento nº 104 - R. Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP, 01506-000

Dados do Imóvel: Matrícula 90.483 – 1º Oficial Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital. Contribuinte nº 033.022.0645-3. **O imóvel possui 36,40m² de área privativa.**

Descrição da Matrícula: APARTAMENTO N. 104 (cento e quatro), localizado no 10º andar ou 11º pavimento do "EDIFÍCIO GINZA", situado na Rua Galvão Bueno n. 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 localizada no 1º ou 2º subsolo, sujeita ao uso de manobrista.

OBS: De acordo com a guia de IPTU, o imóvel possui um novo número de contribuinte, sendo ele o nº 033.022.0645-3.

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:



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 41 m² por R\$ 220.000 COD: CV3397

Rua Galvão Bueno - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 220.000
Condomínio	R\$ 350
IPTU	SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-41m2-venda-RS220000-id-2512869557/>



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 250.000 COD: GINZA PLAZA - BR

Condomínio Edifício Ginza - Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 250.000
Condomínio	R\$ 670
IPTU	R\$ 1

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-RS250000-id-2497444588/>



Viva Real - Venda - SP - Flats à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 47 m² por R\$ 233.200 COD: 105866

Condomínio Edifício Ginza - Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 233.200
Condomínio	R\$ 1.100
IPTU	R\$ 230

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-47m2-venda-RS233200-id-2509714789/>



Viva Real - Venda - SP - Flats à venda em São Paulo - Centro - Liberdade

Flat com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 42 m² por R\$ 238.000 COD: CF23535

Liberdade, São Paulo - SP [VER NO MAPA](#)

COMPRA	R\$ 238.000
Condomínio	R\$ 1.295
IPTU	R\$ 245

<https://www.vivareal.com.br/imovel/flat-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-42m2-venda-RS238000-id-2454032876/>



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em São Paulo - Centro - Liberdade - Rua Galvão Bueno

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\$ 250.000 COD. AP18325 Condomínio Edifício Girza - Rua Galvão Bueno, 700 - Liberdade, São Paulo - SP - VER NO MAPA

COMPRA
R\$ 250.000

Condomínio R\$ 1.395
IPTU R\$ 238

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R\\$250000-id-2466438000/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-liberdade-centro-sao-paulo-com-garagem-40m2-venda-R$250000-id-2466438000/)

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\$ 239.351,47 (R\$ 5.698,84 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\$ 207.437,94.**

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\$ 5.698,84**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 207.437,94.**

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

Cordial e atentamente,
ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS