



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Annete de Souza Morhy – ME.
Doutor Wagner Wilson Deiró Gundim.

DATA: 05/03/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 69.042 – Perante o Registro de Imóveis de Cotia, penhorado nos autos do Processo nº 1015467-34.2016.8.26.0004, em trâmite perante a 26ª 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.

IMÓVEL: UM TERRENO URBANO, designado ÁREA "1-B", parte da Gleba 1, situado no bairro de Vargem Grande, município de Vargem Grande Paulista, comarca de Cotia-SP e assim descrito: tem início no ponto 10, localizado no lado par do alinhamento predial da rua Ifema, distante 530,00 metros da Rodovia Raposo Tavares, na direção Cotia - São Roque, na divisa com a Área 1A. Desse ponto, segue por uma distância de 75,00 metros acompanhando a sinuosidade da rua Ifema até o ponto 11, confrontando com a rua Ifema. Desse ponto, declina à direita e segue em reta com o rumo de NE 01º21' e distância de 174,00 metros, até o ponto 06-A, confrontando com a Área 1C. Desse ponto, declina à direita e segue em reta com o rumo de SE 55º56' e distância de 83,40 metros, até o ponto 07, confrontando com a propriedade de Kinji Nagano. Desse ponto, declina à direita e segue em reta com o rumo de SO 37º31' e distância de 24,00 metros, até o ponto 08, confrontando com a propriedade de Tuyoshi Kayano. Desse ponto, segue ainda com o rumo de SO 37º31' e distância de 8,00 metros, até o ponto 08A. Desse ponto, declina à esquerda e segue em reta com o rumo de SE 10º32' e distância de 90,00 metros, até o ponto 10. Do ponto 08 ao ponto 10, confronta com a Área 1A, encerrando a área de 9.278,55 metros quadrados. **Matrícula nº 69.042 – Registro de Imóveis de Cotia - Inscrição Cadastral nº 13262-54-06-0001-00-000.**

OBS: Conforme o documento de IPTU deste imóvel, é possível constatar que há uma construção de 2.724,10m².

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:



[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vargem-grande-paulista-com-garagem-2950m2-venda-R\\$10000000-id-2501880479/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vargem-grande-paulista-com-garagem-2950m2-venda-R$10000000-id-2501880479/)



[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vargem-grande-paulista-com-garagem-2600m2-venda-R\\$10000000-id-2503239475/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-vargem-grande-paulista-com-garagem-2600m2-venda-R$10000000-id-2503239475/)



[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-vargem-grande-paulista-bairros-vargem-grande-paulista-3200m2-venda-R\\$12000000-id-93103953/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-vargem-grande-paulista-bairros-vargem-grande-paulista-3200m2-venda-R$12000000-id-93103953/)



[https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-portao-vermelho-bairros-vargem-grande-paulista-2940m2-venda-R\\$10000000-id-2459065392/](https://www.vivareal.com.br/imovel/galpao-deposito-armazem-jardim-portao-vermelho-bairros-vargem-grande-paulista-2940m2-venda-R$10000000-id-2459065392/)

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\$ 8.409.403,09 (R\$ 2.877,47 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 **2.724,10m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 7.838.513,25.**

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\$ 2.877,47**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 7.838.513,25.**

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

Cordial e atenciosamente,

ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS.