



## RELATÓRIO

**DE:** Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

**PARA:** Condomínio Edifício Atibaia  
Dra. Marisa Margarete Dascenzi

**DATA:** 25 de maio de 2020

**Ref.:** **Leilão do Bem Imóvel Penhorado nos Autos do Processo nº 0051231-33.2018.8.26.0100, em Trâmite Perante a 35ª Vara Cível - Foro Central da Capital de São Paulo**

### I. Comentários gerais

Com fito de dar início ao estudo do imóvel penhorado para o desenvolvimento do trabalho por parte desta empresa Leiloeira, bem como para realizar a prospecção de potenciais arrematantes, 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, com o intuito de viabilizar da venda do bem em leilão.

Um terreno, situado no Passeio das Araucárias, constituído pelos lotes nºs 45 e 46 da Quadra “A”, do Módulo 19, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga, desta Comarca, medindo: 30,00 metros de frente; 32,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e 26,98 metros nos fundos. Encerrando a área de 911,60m<sup>2</sup>., confrontando pela frente com a mencionada via pública; à direita de quem da mencionada Rua olha o terreno, com a Passagem de Pedestre; do lado esquerdo com o lote nº44 e nos fundos, com o sistema de recreio. Matrícula nº 40.766 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santos.

A casa conta com 5 (cinco) suítes, 4 (quatro) salas (visita, jogos com lareira, jantar e TV), espaço gourmet com churrasqueira e forno a lenha, piscina, garagem para 8 carros, 467,75 m<sup>2</sup> de área construída (fls. 123)

Analisando a certidão de matrícula do imóvel penhorado, verificou-se que na Av. 1 deste documento consta o Usufruto em favor de JOSÉ CARLOS AMARAL e sua mulher MARIA DE FÁTIMA APARECIDA MAURÍCIO AMARAL, entretanto, às fls. 67 e 117/118 consta a informação de que ambos são falecidos, de forma que resta extinto o referido usufruto.

Outrossim, de acordo com a Av. 3 da certidão de matrícula, foi construído um prédio sob o nº 564 no referido terreno, com área construída de 467,29m<sup>2</sup>.

Em vista da ausência de avaliação do imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, 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.

## I. Alterações factíveis para tornar atrativo o leilão do bem imóvel em apreço

Tendo em vista que não foi realizada avaliação do imóvel em apreço, inexistem parâmetros para prosseguirmos com o leilão em apreço.

Para sanar esse vício, 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 priceamento.

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



Venda  
R\$ 5.400.000,00

**Maravilhosa casa na ...**  
Módulo 19, Riviera de São Lourenço  
500 m<sup>2</sup> 7 6 6

<https://www.srwimobiliaria.com.br/imovel/maravilhosa-casa-na-riviera-de-sao-lourenco/4813>



Venda  
R\$ 3.500.000,00

**Casa à venda na Riv...**  
Módulo 19, Riviera de São Lourenço  
430 m<sup>2</sup> 5 5 2

<https://www.srwimobiliaria.com.br/imovel/casa-a-venda-na-riviera-de-sao-lourenco-casa-a-venda-casa-na-riviera-venda-de-casa-casa-na-praia-/1128>



Super destaque

**Casa Com 5 Dormitórios à Venda, 420 m<sup>2</sup> - Riviera - ...**  
Riviera de São Lourenço, Bertoga

699 m<sup>2</sup> área total 420 m<sup>2</sup> área útil 5 Quartos 2 Banheiros 4 Vagas

Casa com 5 Suítes a Venda no Jardins do Golf em Riviera. Descrição do Imóvel.  
\*Pavimento Térreo. - Sala Estar e Jantar Decorada e Climatizada. - Lavabo. - 1 Suíte Climatizada. \*Pavimento Superior. 4 Suítes Climatizadas ( Sendo 3 Delas com tv e Suíte Principal com Closet, 2 Banheiros e Varanda com Vista para Piscina, Sauna,...

**R\$ 7.000.000**  
+ R\$ 1.193 Condomínio

Publicado há 167 dias

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-5-dormitorios-a-venda-420-m-sup2--riviera-2947449992.html>



super destaque

Casa Com 6 Dormitórios à Venda, 440 m<sup>2</sup> - Riviera - ...

Riviera de São Lourenço, Bertioga

525 m<sup>2</sup> área total 440 m<sup>2</sup> área útil 6 Quartos 1 Banheiro 4 Vagas

Casa a venda na Riviera de São Lourenço - Bertioga/ sp. 06 Suítes + 01 Dorm Empregada - 04 Vagas de Garagem + Vaga quadriciclo. Pavimento inferior: Living para 3 ambientes com pé direito duplo. Lavabo. 01 suite Mobiliada e Climatizada. 01 Dorm Empregada + 01 Wc Social. 01 Sala Home climatizada. Cozinha americana Completa com despensa. Área de...

R\$ 4.290.000  
+ R\$ 650 Condomínio

Publicado há 206 dias

Contatar

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/casa-com-6-dormitorios-a-venda-440-m-sup2--riviera-2946565035.html>

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área construída, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é R\$ 5.074.225,05 (R\$ 11.339,05 por m<sup>2</sup>)**.

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de 467,29, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 5.298.624,86**.

## II. Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista que o imóvel em apreço não foi avaliado no presente feito, com base no artigo 871, IV, do CPC, informamos o valor médio do metro quadrado de sua região é de R\$ 11.339,05, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 5.298.624,86**.

Outrossim, caso V.Sa. entenda pertinente, poderá apresentar este relatório nos autos do processo em questão, para que seja devidamente homologado, nos termos do artigo 871, IV, do CPC.

Por fim, nos colocamos à inteira disposição para realização do leilão no formato que entenderem.

Cordial e atentamente,  
**ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS**