

Relatório Comparativo do Mercado Imobiliário

(Inciso IV, do artigo 871 do CPC)

REFERÊNCIA:

*Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do bem imóvel matriculado sob o nº 18.825 junto ao 01º Ofício do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP, localizado à Rua Conde de Sarzedes, nº 377, 22º andar, apartamento 2203, Edifício Satélite em São Paulo/SP, penhorado nos autos do **Processo nº 0015016-22.2022.8.26.0002**, em Trâmite Perante a **13ª Vara Cível do Foro de Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP**.*

I. COMENTÁRIOS GERAIS

O objeto deste tem como finalidade prestar considerações em relação ao imóvel penhorado, bem como apresentar as pesquisas de mercado utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região.

“O APARTAMENTO Nº 2.203 no 22º andar do EDIFÍCIO SATÉLITE, na rua Conde de Sarzedes, nº 377, no 2º sub-distrito, Liberdade, contribuinte nº 005.077.0538.6, com uma área útil de 41,0550m² e a área construída de 58,6536m², correspondendo-lhe a fração ideal de 3,567m² no terreno todo

(...)”

II. PESQUISA DE MERCADO PARA AFERIR O PREÇO MÉDIO DO BEM IMÓVEL

Dessa forma com base no artigo 871, IV, do CPC, é elaborada pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar seu regular praxeamento.

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

Referência	Valor do Anúncio	M ²	Valor do M ²
Apartamento com 1 quarto, 41m ²	R\$ 135.000,00	41m ²	R\$ 3.292,68
Apartamento com 1 quarto, 40m ²	R\$ 160.000,00	40m ²	R\$ 4.000,00
Apartamento com 1 quarto, 40m ²	R\$ 150.000,00	40m ²	R\$ 3.750,00
Valor do médio do Metro Quadrado			R\$ 3.680,89
Valor atribuído ao Imóvel Avaliado		41,05m ²	R\$ 151.100,67



R\$ 135.000
condomínio R\$ 330
Kitnete mobiliada e alugada por R\$ 1.200,00 (Ótimo para investimento) Sala/ quarto/ cozinha e... [mais](#)

Rua Conde de Sarzedas, Sé

31 m² 1 1

Telefone Mensagem

[Kitnet com 1 Quarto à venda, 31m² - Sé - ZapImóveis](#)



R\$ 160.000
condomínio R\$ 377
Bom apartamento localizado a apenas 800m da estação Liberdade do metrô. região cheia de... [mais](#)

Rua Conde de Sarzedas, Sé

40 m² 1 1

Telefone Mensagem

[Apartamento com 1 Quarto à venda, 40m² - Sé - ZapImóveis](#)



Rua Helena Zerrener, 122 - Liberdade, São Paulo - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 40m

40 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador Aceita animais

R\$ 150.000
Condomínio: R\$ 300

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

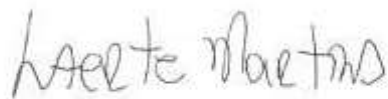
[Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 40 m² por R\\$ 150.000 – Viva Real](#)

Conforme os parâmetros apresentados dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base as **características do imóvel**, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 151.100,67** (R\$ 3.680,89 por m²).

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

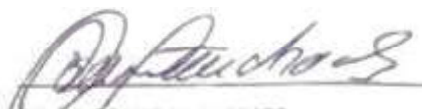
Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de 41,05 m², com base no artigo 871, IV, do CPC, entendo que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 151.100,67**.

São Paulo/SP, 18 de janeiro de 2024.



Laerte Teixeira Martins Silva

CRECI 215075-F



Osmar Gomes de Andrade

Creci 109909-F



Adriana Gatti

Creci 125023