



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Telma Alves.
Doutora Marilice Alves Pereira.

DATA: 27/04/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 126.744 – Perante o Registro de Imóveis de São Vicente, penhorado nos autos do Processo nº 0014814-48.2021.8.26.0562, em trâmite perante a 12ª Vara Cível - Foro de Santos.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, I e 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.

As informações aqui apresentadas têm como base documentos fornecidos pela prefeitura onde o imóvel se situa. Esta precificação considera o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que pesem sobre o bem e para a finalidade específica que foi destinada esta análise, para a data base de abril.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Pero Correa, nº 172 - Apartamento 601 - Itararé - São Vicente, SP - CEP: 11320-140.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 126.744 - Registro de Imóveis de São Vicente – Inscrição Municipal: 16-00091-0030-00172-601 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 71,45m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 601, localizado no 6º andar ou 7º pavimento do Edifício Porto La Rochelle, situado na Rua Pero Correa, nº 172, na cidade e comarca de São Vicente, com a área privativa de 71,450m², área de garagem de 12,00m², área comum de 47,687m², perfazendo a área total de construção de 131,137m².

OBS: O número de inscrição municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de São Vicente.



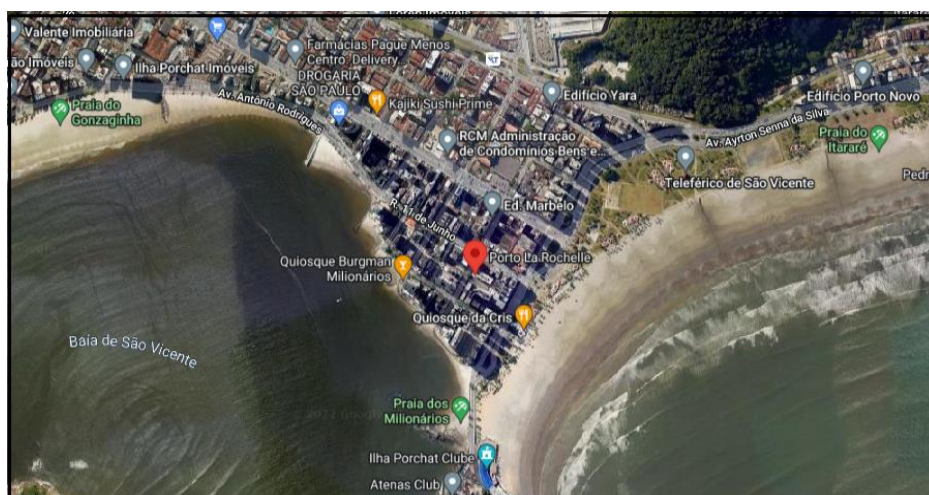
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Pero Correa, nº 172 - Apartamento 601 - Itararé - São Vicente, SP - CEP: 11320-140.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor Venal, o imóvel possui as seguintes características:



Prefeitura Municipal de São Vicente
*Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 118553/2022

Certificamos que, ao imóvel situado na **PERO CORREA, RUA, 172 - APTO 601 - ITARARE**, sob Inscrição Cadastral de nº **16-00091-0030-00172-601**, é atribuído para o exercício de **2022** o Valor Venal de **R\$ 274.131,99 (Duzentos e Setenta e Quatro Mil, Cento e Trinta e Um Reais e Noventa e Nove Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 274.131,99 (Duzentos e Setenta e Quatro Mil, Cento e Trinta e Um Reais e Noventa e Nove Centavos)**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em 25/04/2022 às 15:01:05h (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: 172.24.0.1 / 179.225.205.18
Código de Controle da Certidão: 0712.7774.DDD90

5 – Precificação

5.1 – Metodologia

O método utilizado foi o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que visa analisar o comportamento do mercado imobiliário conforme suas variações, relativamente à imóveis paradigmas semelhantes ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao imóvel avaliado, ponderando os valores disponíveis nesta delimitação e elaborando parâmetros analíticos com base na média dos dados obtidos por meio da pesquisa mercadológica, sendo portanto, uma pesquisa indireta.



5.2 – Elementos comparativos

Elemento comparativo nº 1



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Vicente / Boa Vista

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 70 m² por R\$ 390.000

COD. 69575114

Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

70m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-70m2-venda-RS390000-id-2550802654/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Vicente / Boa Vista

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 75 m² por R\$ 310.000

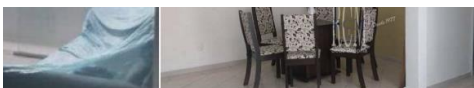
COD. 67570782

Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

75m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-75m2-venda-RS310000-id-2555643544/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Vicente / Boa Vista / Rua Pero Correa

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 80 m² por R\$ 380.000

COD. 92189

Rua Pero Correa - Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

80m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-80m2-venda-RS380000-id-2537411394/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.571,43** (cinco mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.133,33** (quatro mil, cento e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.750,00** (quatro mil, setecentos e cinquenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.818,25 (quatro mil, oitocentos e dezoito Reais e vinte e cinco centavos).**



5.3 – Valor do Imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

(71,45m² de área privativa x R\$ 4.818,25)
=
<u>R\$ 344.264,25</u>
(trezentos e quarenta e quatro mil, duzentos e sessenta e quatro Reais e vinte e cinco centavos)
Abril de 2022

6 - Considerações finais

Pelo exposto acima, tendo em vista a possibilidade de ser dispensada a avaliação do imóvel nos termos do artigo 871, I e IV do CPC, informamos que, com base na análise comparativa supra realizada, o valor médio do metro quadrado de sua região é de **R\$ 4.818,25**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 344.264,25**.

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

Atenciosamente,

Alfa Leilões – Especialista em Imóveis