



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Edifício Milênio.
Doutora Selma Gle Carmo Santana.

DATA: 23/08/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 5.502 – Perante o Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cubatão - SP, penhorado nos autos do Processo nº 0001251-72.2020.8.26.0157, em trâmite perante a 4ª Vara - Foro de Cubatão.

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 Agosto.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Sete de Setembro, 451 - Apartamento 13, Vila Nova - Cubatão, SP - CEP 11520-020.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 5.502 – Inscrição Municipal: 01.04.012.0934.003 - Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Cubatão – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 66,20m² de área útil.

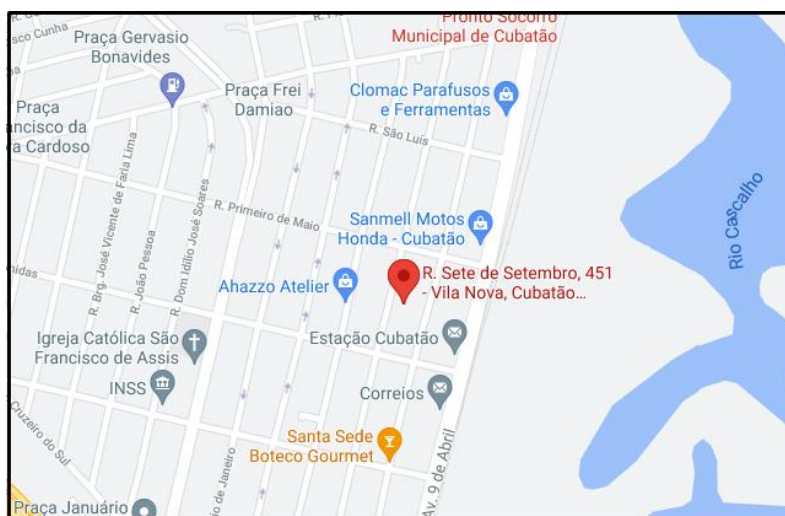
Descrição do Imóvel: O APARTAMENTO nº 13, localizado no 1º andar ou 2º pavimento do prédio nº 451 da rua Sete de Setembro, no perímetro urbano do município e comarca de Cubatão, confrontando na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e ap. 11, do lado direito com o ap. 12, do lado esquerdo com a área de recuo lateral direita do prédio e nos fundos com a área de recuo fronteira à rua Sete de Setembro, tendo a área útil de 66,20m², área comum de 29,33m², no total de 95,53m², pertencendo-lhe no terreno e demais coisas de uso comum, a fração ideal de 10,55% do todo; edificado sobre o lote de terreno nº 29 da quadra 10, da Vila Nova Cubatão, medindo 12m de frente para a rua 7 de Setembro; 30m

à direita de quem de frente olha para o lote, confrontando com o lote 28; 30m à esquerda confrontando com o lote 31, e 12m nos fundos confrontando com fundos do lote 9 e parte do lote 10, perfazendo a área de 360,00m².

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Sete de Setembro, 451 - Apartamento 13, Vila Nova - Cubatão, SP - CEP 11520-020.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2011):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)

4 – Precificação

4.1 – 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 e assemelhados 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.

4.2 – Elementos comparativos

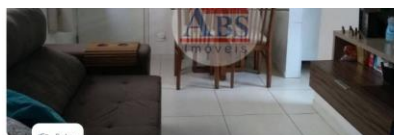
Elemento comparativo nº 1



<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-martins-fontes-com-2-dorm-e-60-m-2949862261.html>



Elemento comparativo nº 2



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Cubatão > Vila Nova > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 60 m² por R\$ 215.000 - Vila Nova - Cubatão/SP

Apartamento · 60m² · 2 Quartos · 1 Vaga

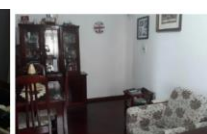
74 m² Total 60 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Venda
R\$ 215.000
+ R\$ 90 Condomínio
IPTU R\$ 18

Financiamento a partir de R\$1.444

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-60-m-sup2--por-2947921087.html>

Elemento comparativo nº 3



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Cubatão > Vila Nova > Apartamento no ZAMORA com 2 dorm e 70m, Cubatão - Cubatão

Apartamento · 70m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Rua Primeiro de Maio, Vila Nova, Cubatão

70 m² Total 70 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Venda
R\$ 220.000
+ R\$ 210 Condomínio
IPTU R\$ 210

Financiamento a partir de R\$1.477

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-zamora-com-2-dorm-e-70-m-cubatao-2941224607.html>

Elemento comparativo nº 4



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Cubatão > Centro > APARTAMENTO - CENTRO

Apartamento · 61m² · 2 Quartos · 1 Vaga

RUA ARMANDO DE SALLES OLIVEIRA 123, Centro, Cubatão

61 m² Total 61 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos 3 Idade do imóvel

Venda
R\$ 250.000
+ R\$ 260 Condomínio
IPTU R\$ 25

Financiamento a partir de R\$1.679

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-centro-2939355096.html>

Elemento comparativo nº 5



Imovelweb > Apartamentos > Comprar > São Paulo > Cubatão > Vila Nova > Apartamento com 2 dormitórios à venda, 65 m² por R\$ 220.000,00 - Vila Nova - Cubatão/SP

Apartamento · 65m² · 2 Quartos · 1 Vaga

Rua Dom Pedro II, Vila Nova, Cubatão

65 m² Total 65 m² Útil 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Venda
R\$ 220.000
+ R\$ 250 Condomínio
IPTU R\$ 15

Financiamento a partir de R\$1.477

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-65-m-sup2--por-2946801535.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 2.750,00** (dois mil, setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.583,33** (três mil, quinhentos e



oitenta e três Reais e trinta e três centavos).

- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.142,86** (três mil, cento e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.098,36** (quatro mil e noventa e oito Reais e trinta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 3.384,62** (três mil, trezentos e oitenta e quatro Reais e sessenta e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.391,83 (três mil, trezentos e noventa e um Reais e oitenta e três centavos)**.

4.3 – Valor do Imóvel

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

(66,20m² de área útil x R\$ 3.391,83)
=
<u>R\$ 224.539,36</u>
(duzentos e vinte e quatro mil, quinhentos e trinta e nove Reais e trinta e seis centavos)
Agosto de 2021

5 - 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\$ 3.391,83**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 224.539,36**.

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