



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Antonio Demetrio Bassili.
Doutor Marcelo Pablo Olmedo.

DATA: 18/05/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 33.966 – Perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP, penhorado nos autos do Processo nº 1011581-73.2020.8.26.0590, em trâmite perante a 1ª Vara Cível - Foro de São Vicente.

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, 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 Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Av. Bernardino de Campos, 570 - Apartamento nº 82, 8º Andar - Vila Belmiro, Santos - SP, 11065-002.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 33.966 - 3º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP – Número de Cadastro Municipal: 65.015.048.030 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 160,78m² de área útil.

Descrição da Matrícula: O APARTAMENTO Nº 82, localizado no 8º andar ou 9º pavimento do prédio denominado "RESIDENCIAL QUELUZ", que recebeu o número 570 da AV. Dr. Bernardino de Campos, contendo: 03 dormitórios, sendo um suíte e um com terraço, sala em "L", banheiro, hall, corredor, cozinha, despensa, quarto e WC de empregada e área de serviço com tanque, confronta na frente com o hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada principal, elevador e apartamento tipo 3, do lado direito com a área de recuo lateral esquerda do prédio, do lado esquerdo com o apartamento tipo 1 e nos fundos com a área de recuo fronteira a avenida Bernardino de Campos; tendo uma área útil de 160,78 metros quadrados,



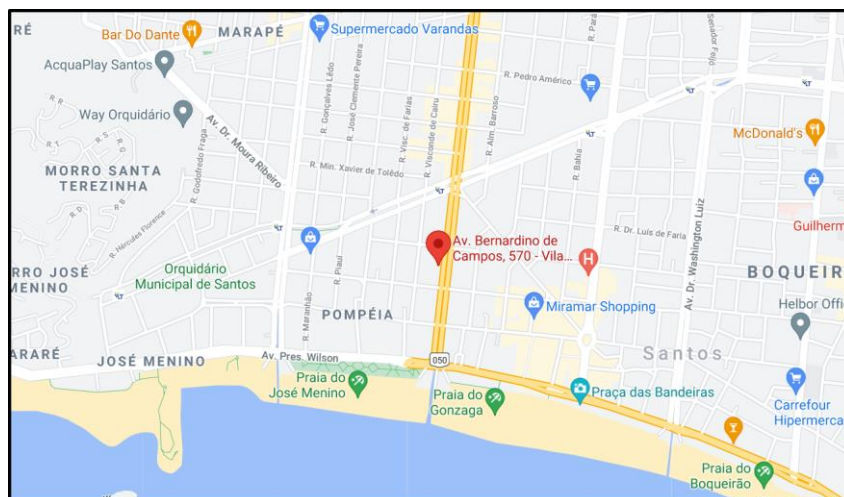
área vinculada de garagem de 28,98 metros quadrados, área comum de 42,8344 metros quadrados, área total de 232,5944 metros quadrados; pertencendo-lhe tanto no terreno como nas demais partes comuns, uma fração ideal equivalente a 2,7254% do todo. – E de propriedade exclusiva deste apartamento e ao mesmo fica vinculada, a GARAGEM DUPLA FECHADA no. 82, sita no andar térreo, que confronta na frente com a área de recuo lateral esquerda do prédio; do lado direito com a garagem fechada nº 72 do lado esquerdo com a garagem no 12, e nos fundos com as garagens nºs 31 e 41.

3 – Vistoria

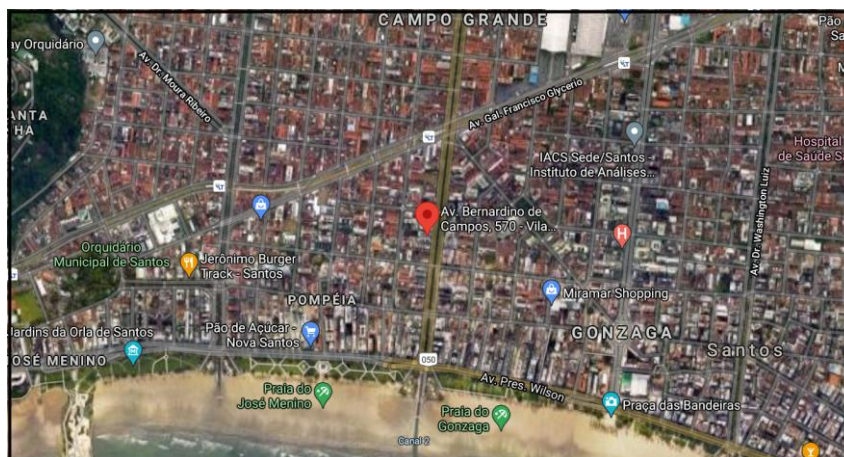
3.1 – Localização

De acordo com a documentação pertinente ao imóvel, este se localiza no seguinte endereço:
Av. Bernardino de Campos, 570 - Apartamento nº 82, 8º Andar - Vila Belmiro, Santos - SP, 11065-002.

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do prédio em que se encontra imóvel)

4 – Planta Genérica de Valores

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



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Doutor Bernardino de Campos nº 570** Apto/Sala **0082**, sob a inscrição imobiliária nº **65.015.048.030**, o valor venal para o exercício de **2021**, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 490.577,34 (Quatrocentos e Noventa Mil Quinhentos e Setenta e Sete Reais e Trinta e Quatro centavos)**, sendo **R\$ 380.184,20 (Trezentos e Oitenta Mil Cento e Oitenta e Quatro Reais e Vinte centavos)** de valor venal de construção e **R\$ 110.393,14 (Cento e Dez Mil Trezentos e Noventa e Três Reais e Quatorze centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **12/05/21**
Número da certidão: **25042/2021**
Código de Controle da certidão: **K77Z.L68K.C36P.S60U**
Término das informações referentes a esta certidão.

Observações: A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada no site
<http://www.santos.sp.gov.br>.

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 e assemelhados ao imóvel avaliado, enquadrados em um mesmo parâmetro mercadológico.

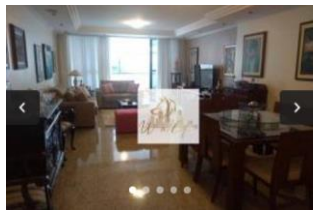
O intuito com esta metodologia é viabilizar a precificação de um determinado imóvel, com fulcro em uma delimitação do mercado imobiliário que possua características semelhantes ao



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.

5.2 – Elementos comparativos

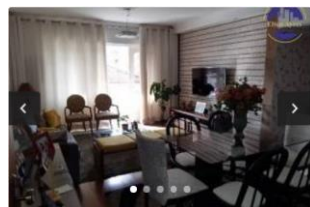
Elemento comparativo nº 1



Rua Mário Carpenter - Gonzaga, Santos - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 170m²
170 m² 3 Quartos 5 Banheiros 1 Vaga
Mobiliado Área de serviço Varanda Ar-condicionado Interfone
R\$ 785.000
Condomínio: R\$ 1.300
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-170m2-venda-R\\$785000-id-2517725644/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-170m2-venda-R$785000-id-2517725644/)

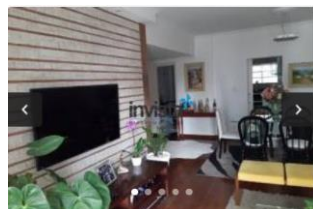
Elemento comparativo nº 2



Rua Pernambuco, 20 - Gonzaga, Santos - SP
Apartamento com 4 Quartos à Venda, 160m²
160 m² 4 Quartos 4 Banheiros 1 Vaga
Varanda Vigia Armário na cozinha
R\$ 799.000
Condomínio: R\$ 1.400
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-R\\$799000-id-2507290606/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-R$799000-id-2507290606/)

Elemento comparativo nº 3



Gonzaga, Santos - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 160m²
160 m² 3 Quartos 3 Banheiros 1 Vaga
Varanda Ar-condicionado Segurança 24h Cozinha
R\$ 800.000
Condomínio: R\$ 1.400
TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-R\\$800000-id-2495367888/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-R$800000-id-2495367888/)

Elemento comparativo nº 4



Gonzaga, Santos - SP
Apartamento com 3 Quartos à Venda, 157m²
157 m² 3 Quartos 3 Banheiros 2 Vagas
R\$ 798.000
Condomínio: R\$ 1.700
invista

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-157m2-venda-R\\$798000-id-2492925683/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-157m2-venda-R$798000-id-2492925683/)



Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-R\\$790000-id-2446816317/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-gonzaga-bairros-santos-com-garagem-160m2-venda-R$790000-id-2446816317/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.617,65** (quatro mil, seiscentos e dezessete Reais e sessenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.993,75** (quatro mil, novecentos e noventa e três Reais e setenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.082,80** (cinco mil e oitenta e dois Reais e oitenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 4.937,50** (quatro mil, novecentos e trinta e sete Reais e cinquenta centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfazem a quantia de **R\$ 4.926,34 (quatro mil, novecentos e vinte e seis Reais e trinta e quatro 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:

(160,78m² de área útil x R\$ 4.926,34)
=
<u>R\$ 792.056,93</u>
(setecentos e noventa e dois mil e cinquenta e seis Reais e noventa e três centavos)
Maio de 2021



6 – 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\$ 4.926,34**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 792.056,93**.

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