



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 57.323 – Perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis, 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: Travessa Lélia, nº 87 - Apartamento 42 - Bloco A - Aparecida - Santos, SP - CEP: 11030-580.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 57.323 - 2º Cartório de Registro de Imóveis – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 100,15m² de área privativa.

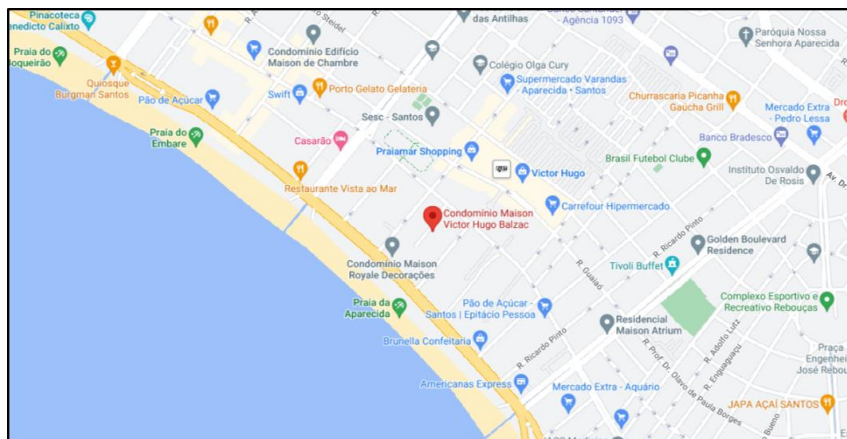
Descrição do Imóvel: O apartamento número 42, localizado no quarto andar do Edifício Maison Victor Hugo, Bloco A, do Condomínio Maisons Victor Hugo e Balzac, situado à Travessa Lélia, número 87, contendo: sala de jantar e estar, com varanda, dois dormitórios com banheiros conjugados, cozinha, área de serviço, quarto e W.C de empregada; confrontando pela frente com a Travessa Lélia, pelo lado direito com a área situada entre o Maison Victor Hugo e o Maison Balzac, contendo a área útil de 100,155m², a área comum de 44,13m² e a área total construída de 144,29m², pertencendo-lhe uma fração ideal correspondente a 0,016896 no terreno e demais coisas de uso.



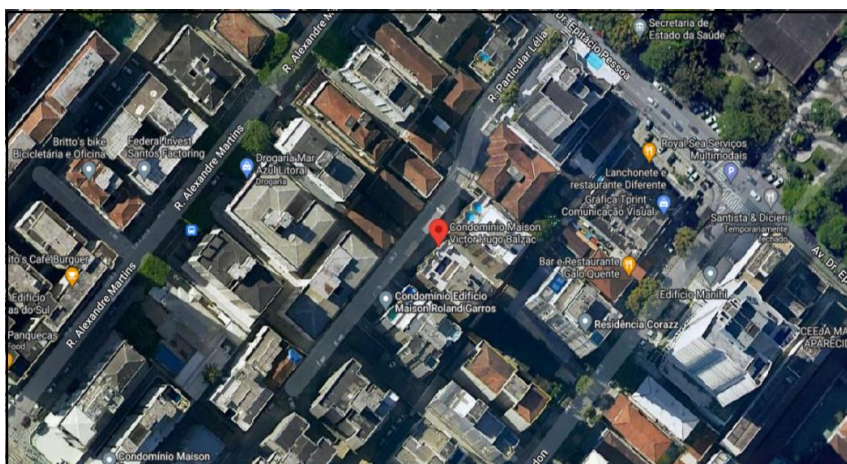
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Travessa Léia, nº 87 - Apartamento 42 - Bloco A - Aparecida - Santos, SP - CEP: 11030-580.**

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



(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 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

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 70 m² em Aparecida - Santos

Aparecida, Santos - SP



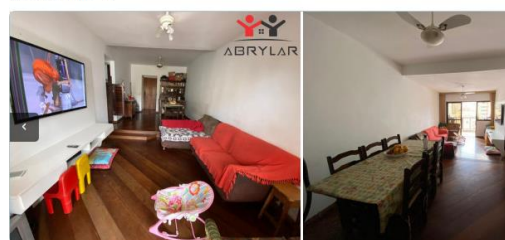
Preço	Condomínio	IPTU	Tipo	Área
R\$ 400.000,00	R\$ 500	R\$ 116	Apartamento	70 m²

<https://imovelguide.com.br/apartamento-com-2-quartos-a-venda-70-m2-em-aparecida-santos/467932>

Elemento comparativo nº 2

Apartamento com 2 Quartos à Venda, 110 m² em Aparecida - Santos

Aparecida, Santos - SP



Preço	Condomínio	IPTU	Tipo	Área
R\$ 647.000,00	R\$ 960,00	R\$ 240	Apartamento	110 m²

<https://imovelguide.com.br/apartamento-com-2-quartos-a-venda-110-m2-em-aparecida-santos/297000>



Elemento comparativo nº 3



● Venda
R\$ 680.000
+ R\$ 960 Condomínio
IPTU R\$ 280
Apartamento · 126m² · 3 Quartos · 1 Vaga

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apto-cond-maison-vitor-hugo-3-dorm-1-suite-1-vaga-2950154760.html>

Elemento comparativo nº 4



● Venda
R\$ 618.000
+ R\$ 942 Condomínio
IPTU R\$ 220
Apartamento · 127m² · 3 Quartos · 1 Vaga

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-3-dormitorios-a-venda-127-m-sup2--por-2959155143.html>

Elemento comparativo nº 5



● Venda
R\$ 600.000
+ R\$ 700 Condomínio
IPTU R\$ 290
Apartamento · 93m² · 3 Quartos · 1 Vaga

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-aparecida-2941623175.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.714,29** (cinco mil, setecentos e quatorze Reais e vinte e nove centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.881,82** (cinco mil, oitocentos e oitenta e um Reais e oitenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.396,83** (cinco mil, trezentos e noventa e seis Reais e oitenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.866,14** (quatro mil, oitocentos e sessenta e seis Reais e quatorze centavos).



- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 6.451,61** (seis mil, quatrocentos e cinquenta e um Reais e sessenta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.662,14 (cinco mil, seiscentos e sessenta e dois Reais e quatorze 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:

(100,15m² de área privativa x R\$ 5.662,14)
=
<u>R\$ 567.063,00</u>
(quinhentos e sessenta e sete mil e sessenta e três centavos)
Abril de 2022

5 - 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\$ 5.662,14**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 567.063,00**.

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