



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Costa do Sol.
Doutor Marco Antonio Dias Cardoso.
Doutor Daniel Paiva Antunes Guimarães.

DATA: 05/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 45.784 – Perante o 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP, penhorado nos autos do Processo nº 0005440-76.2019.8.26.0562, 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 Julho.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: R. Carolino Rodrigues, 22 - Apto 81, 8º andar, Boqueirão, Santos - SP, CEP: 11055-070.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 45.784 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP. De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 293,95m² de área útil.

Descrição do Imóvel: APARTAMENTO nº 81, localizado no 8º andar-tipo e 9º pavimento, do Condomínio Edifício Costa do Sol, sito à Rua Carolino Rodrigues, 22, na comarca de Santos, com acesso pelos elevadores e "halls" social e de serviço, tendo a área útil de 293,95 m², área comum de 92,822 m², área de propriedade exclusiva e vinculada de garagens de 50,93 m², perfazendo o total de 437,70 m², confrontando pela frente com a área de recuo do edifício, fronteira à Rua Carolino Rodrigues, dos lados esquerdo e direito com as áreas de recuo laterais do edifício e nos fundos com áreas não edificadas no condomínio, correspondendo à esse apartamento uma fração ideal equivalente a 10,581% do terreno do condomínio retro

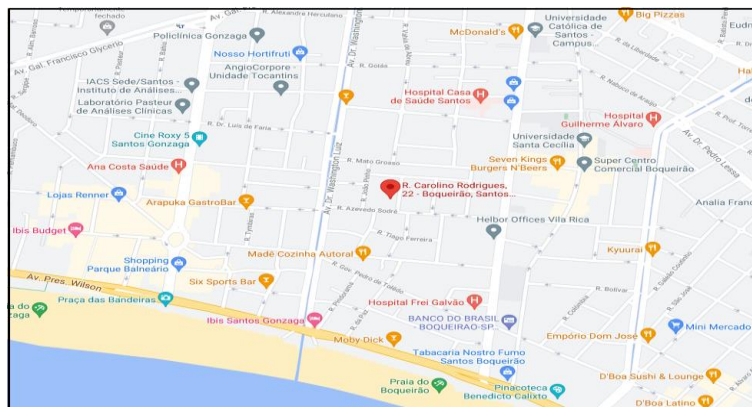
caracterizado e demais coisas de uso comum a todos os condôminos já especificadas. São de propriedade exclusiva do apartamento 81 e ao mesmo ficam vinculadas as garagens nº 81-A, 81-B, 81-C e 81-D, as três primeiras localizadas no subsolo e a última no pavimento térreo, sendo que a garagem, designada como 81-A, possui a área útil de 13,39 m², confrontando pela frente com a parede lateral do prédio, onde encontra-se instalado um armário a ela pertencente, do lado direito com a garagem nº 81-C, do lado esquerdo com a garagem 21-A e nos fundos com a garagem 81-B. A garagem designada 81-B possui a área útil de 11,70 m², confrontando pela frente com a garagem 81-A, do lado direito com a área de circulação, do lado esquerdo com a garagem 21-B e nos fundos com a área de circulação e manobras. A garagem designada como 81-C possui a área útil de 14,51 m², confrontando pela frente com a parede lateral do prédio, onde encontra-se instalado um armário a ela pertencente, do lado direito com o depósito de material de limpeza, do lado esquerdo com a garagem nº 81-A e nos fundos com a área de circulação e hall de serviço. A garagem designada como 81-D possui a área útil de 11,33 m², confrontando pela frente com o muro divisório dos fundos do prédio onde encontra-se instalado um armário a ela pertencente, do lado direito com a garagem número 51-D, do lado esquerdo com o muro divisório lateral do prédio e nos fundos com a área de circulação e manobras do pavimento térreo, integrantes do "Condomínio Edifício Costado Sol", sito à Rua Carolina Rodrigues, 22.

OBS: O Imóvel em apreço está descrito no Registro nº 2 da Certidão de Matrícula Mãe (Matrícula nº 45.784 - 2º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP), bem como no Termo de Penhora, acostado às fls. 198/199 dos autos do processo.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **R. Carolino Rodrigues, 22 - Apto 81, 8º andar, Boqueirão, Santos - SP, CEP: 11055-070.**

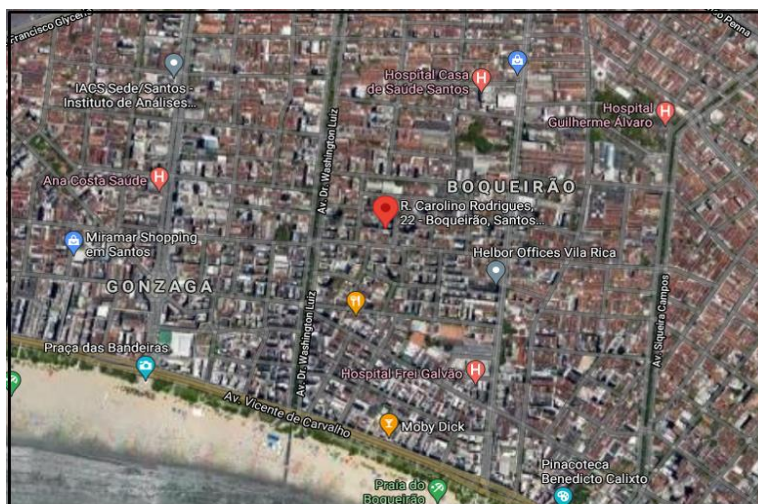
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2021):



(Visão do mapa)



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis



(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.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-300m2-venda-R\\$1500000-id-2448862804/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-300m2-venda-R$1500000-id-2448862804/)

Elemento comparativo nº 2



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-300m2-venda-R\\$1500000-id-2523073293/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-300m2-venda-R$1500000-id-2523073293/)

Elemento comparativo nº 3



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-292m2-venda-R\\$2450000-id-2523071301/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-292m2-venda-R$2450000-id-2523071301/)



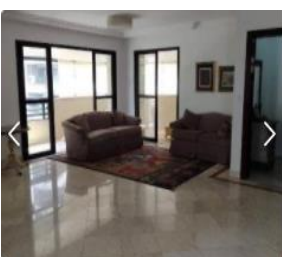
Elemento comparativo nº 4



Rua Carolino Rodrigues - Boqueirão, Santos - SP
Apartamento com 4 Quartos à Venda, 290m²
290 m² · 4 Quartos · 5 Banheiros · 4 Vagas
Ar-condicionado · Varanda · Interfone · Elevador · Churrasqueira
R\$ 2.100.000
Condomínio: R\$ 2.900

[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-290m2-venda-R\\$2100000-id-2458230031/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-4-quartos-boqueirao-bairros-santos-com-garagem-290m2-venda-R$2100000-id-2458230031/)

Elemento comparativo nº 5



R\$ 1.700.000
+ R\$ 2.562 Condomínio
Boqueirão, Santos
370 m² · 4 quartos · 4 ban · 4 vagas
Vila Rica, 03 Suites Sendo 01 Delas Master, 04 Vagas
Imóvel localizado na Vila Rica bairro pitoresco, arborizado e encantador. Apartamento na planta 04 dormitóri...
ON duty Contatar

(294m² de área útil)

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/vila-rica-03-suites-sendo-01-delas-master-04-vagas-2954268438.html>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 8.390,41** (oito mil, trezentos e noventa Reais e quarenta e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 7.241,38** (sete mil, duzentos e quarenta e um Reais e trinta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.782,31** (cinco mil, setecentos e oitenta e dois Reais e trinta e um centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.282,82 (seis mil, duzentos e oitenta e dois Reais e oitenta e dois 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:

$(293,95\text{m}^2 \text{ de área útil} \times \text{R\$ } 6.282,82)$
$=$
<u>R\$ 1.846.835,13</u>
(um milhão, oitocentos e quarenta e seis mil, oitocentos e trinta e cinco Reais e treze centavos)
Julho 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\$ 6.282,82**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.846.835,13**.

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