



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 60.213 – Perante o 2º Oficial de registro de imóveis de Santos, 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 93 - Apartamento 94 - Aparecida - Santos, SP - CEP: 11030-580.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 60.213 - 2º Oficial de registro de imóveis de Santos – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 195,16m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O apartamento duplex número 94, localizado em parte no nono andar e em parte no andar de cobertura do Condomínio Maison Rolland Garros, situado na Rua Particular Lélia número 93, contendo no 9º andar: sala com varanda, onde se acha a escada de acesso ao pavimento superior, três dormitórios, sendo um suíte com banheiro e outro com varanda, banheiro social e cozinha, quarto de empregada, área de serviço com WC: no pavimento de cobertura contém: sala de estar onde se encontra a escada de acesso ao 9º pavimento, wc, terraço descoberto, piscina com deck e jardim, confrontando com ambos os pavimentos, pela frente com o hall de circulação e o apartamento nº 91, pelo lado direito com a área de recuo direito, pelo lado esquerdo com o apartamento nº 93, o hall do

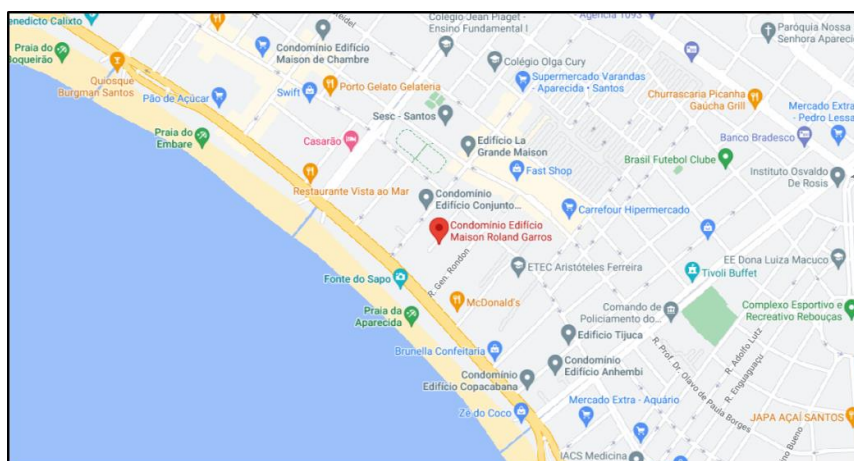


pavimento, os dutos dos elevadores e ventilação, e pelos fundos com a área de recuo dos fundos, contendo a área útil de 195,16m², a área comum de 119,15m² e a área total de 314,31m².

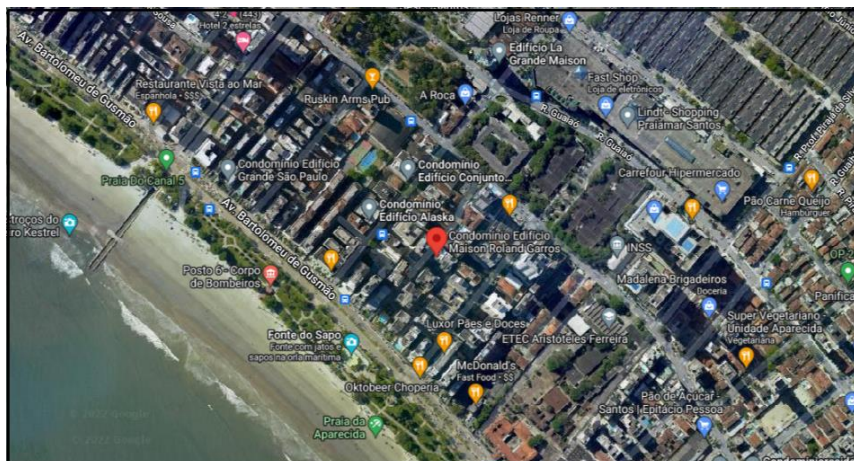
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Travessa Lélia, nº 93 - Apartamento 94 - 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



● Venda
R\$ 750.000
• R\$ 715 Condomínio
IPTU R\$ 177
Apartamento - 139m² - 2 Quartos - 2 Vagas

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dormitorios-a-venda-139-m-sup2--por-2948700614.html>



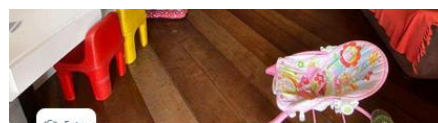
Elemento comparativo nº 2



• Venda
R\$ 1.200.000
+ R\$ 1160 Condomínio
IPTU R\$ 4.150
Apartamento - 137m² - 3 Quartos - 2 Vagas

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-no-victor-hugo-e-balzac-com-3-dorm-e-137-2956829722.html>

Elemento comparativo nº 3



• Venda
R\$ 660.000
+ R\$ 960 Condomínio
IPTU R\$ 240
Apartamento - 125m² - 2 Quartos - 1 Vaga

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dorms-aparecida-santos-r\\$660-mil-2961816462.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/apartamento-com-2-dorms-aparecida-santos-r$660-mil-2961816462.html)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.395,68** (cinco mil, trezentos e noventa e cinco Reais e sessenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 8.759,12** (oito mil, setecentos e cinquenta e nove Reais e doze centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.280,00** (cinco mil e duzentos e oitenta Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 6.478,27 (seis mil, quatrocentos e setenta e oito Reais e vinte e sete 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:

(195,16m² de área privativa x R\$ 6.478,27)
=
<u>R\$ 1.264.299,01</u>
(um milhão, duzentos e sessenta e quatro mil, duzentos e noventa e nove Reais e um centavo)
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\$ 6.478,27**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 1.264.299,01**.

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