



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 126.737 – Perante o Registro de Imóveis de São Vicente, 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: Rua Pero Correa, nº 172 - Apartamento 506 - Itararé - São Vicente, SP - CEP: 11320-140.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 126.737 - Registro de Imóveis de São Vicente – Inscrição Municipal: 16-00091-0030-00172-506 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 47,35m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 506, localizado no 5º andar ou 6º pavimento do Edifício Porto La Rochelle, situado na rua Pero Correa, nº 172, na cidade e comarca de São Vicente, com a área privativa de 47,350m², área de garagem de 12,00m², área comum de 33,916m², perfazendo a área total de construção de 93,266m².

OBS: O número de inscrição municipal foi obtido mediante contato com a prefeitura de São Vicente.



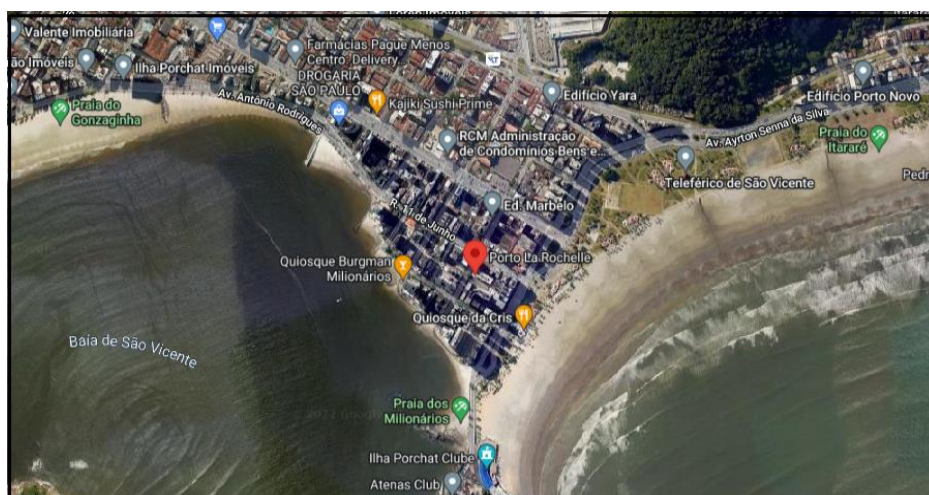
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Pero Correa, nº 172 - Apartamento 506 - Itararé - São Vicente, SP - CEP: 11320-140.**

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



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

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



Prefeitura Municipal de São Vicente
*Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade*

Secretaria da Fazenda
Departamento de IPTU

CERTIDÃO DE VALOR VENAL - IMOBILIÁRIO

Número: 118547/2022

Certificamos que, ao imóvel situado na **PERO CORREA, RUA, 172 - APTO 506 - ITARARE**, sob Inscrição Cadastral de nº **16-00091-0030-00172-506**, é atribuído para o exercício de **2022** o Valor Venal de **R\$ 194.959,55 (Cento e Noventa e Quatro Mil, Novecentos e Cinquenta e Nove Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)**, para fins de cálculo de IPTU e de **R\$ 194.959,55 (Cento e Noventa e Quatro Mil, Novecentos e Cinquenta e Nove Reais e Cinquenta e Cinco Centavos)**, para fins de cálculo de ITBI, de acordo com a Lei Complementar nº 642/2010, regulamentada pelo Decreto nº 3571-A/2012.

Certidão emitida em **25/04/2022 às 14:56:15h** (data e hora de Brasília).
Acessada pelo IP: **172.24.0.1 / 179.225.205.18**
Código de Controle da Certidão: **0E65.7774.DDD8A**

Validade: **Vitalicia** (conforme Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 - Planalto).

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na página da Prefeitura na Internet, no endereço
<http://www.saovicente.sp.gov.br>.

Certidão expedida gratuitamente pela internet.

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 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



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Vicente / Boa Vista

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 33 m² por R\$ 170.000 COD. AP10015

Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

33m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-33m2-venda-RS170000-id-2548561684/>

Elemento comparativo nº 2



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Vicente / Boa Vista

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à
Venda, 55 m² por R\$ 300.000 COD. AP6143

Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

55m² 2 quartos 2 banheiros 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-55m2-venda-RS300000-id-2521488692/>

Elemento comparativo nº 3



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Vicente / Boa Vista

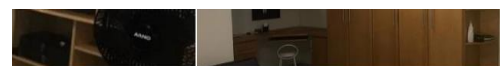
Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 43 m² por R\$ 225.000 COD. CS114650

Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

43m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-43m2-venda-RS225000-id-2480024520/>

Elemento comparativo nº 4



Início / Venda / SP / Venda / Apartamentos à venda em São Vicente / Boa Vista / Rua Pero Correa

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 40 m² por R\$ 180.000 COD. 1150

Condomínio Edifício Porto La Rochele • Rua Pero Correa, 172 - Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

40m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-40m2-venda-RS180000-id-2553997240/>



Elemento comparativo nº 5



[Início](#) / [Venda](#) / [SP](#) / [Venda](#) / [Apartamentos à venda em São Vicente](#) / [Boa Vista](#)

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à
Venda, 30 m² por R\$ 155.000

COD. 1365/L

Boa Vista, São Vicente - SP [VER NO MAPA](#)

30m²

1 quarto

1 banheiro

1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-boa-vista-bairros-sao-vicente-com-garagem-30m2-venda-RS155000-id-64863846/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.151,52** (cinco mil, cento e cinquenta e um Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.454,55** (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e quatro Reais e cinquenta e cinco centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.232,56** (cinco mil, duzentos e trinta e dois Reais e cinquenta e seis centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.500,00** (quatro mil e quinhentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.166,67** (cinco mil, cento e sessenta e seis Reais e sessenta e sete centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.101,06 (cinco mil, cento e um Reais e seis 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:

(47,35m² de área privativa x R\$ 5.101,06)

=

R\$ 241.535,05

(duzentos e quarenta e um mil, quinhentos e trinta e cinco Reais e cinco centavos)

Abril de 2022



6 - 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\$ 5.101,06**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 241.535,05**.

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