



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: André Luiz Ribeiro.
Monica Maria Solis Ribeiro.
Doutor Juan Simon da Fonseca Zabalegui.

DATA: 29/07/2021.

Ref.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 87.027 – Perante o Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos, penhorado nos autos do Processo nº 0016128-34.2018.8.26.0562, em trâmite perante a 5ª 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: Avenida Doutor Haroldo de Camargo, 60 - Apartamento 87, Torre B, Castelo - Santos, SP - CEP 11087-500.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 87.027 - Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos – Inscrição Imobiliária: 41.173.002.211 – De acordo com sua certidão de matrícula, o imóvel possui 49,38m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O APARTAMENTO sob nº 87, localizado no 9º pavimento, da TORRE B "TORRE PENÍNSULA", na parte central do empreendimento denominado ROSSI MAIS SANTOS, situado na Avenida Dr. Haroldo de Camargo, nº 60, no bairro AREIA BRANCA, no perímetro urbano de Santos, possui a área privativa de 49,380 m²., a área comum de 38,300 m²., a área total construída de 87,680 m²., correspondendo uma fração ideal de terreno e das demais partes e coisas comuns do condomínio de 0,002208 do todo, confrontando sempre de quem posicionado na área comum, na parte central dos dois acessos á respectiva torre, demarcados no projeto,



olhar para a mesma, pela frente com hall social e escadarias, do lado direito com apartamento de final 8, do lado esquerdo com apartamento de final 6 e nos fundos com área comum do condomínio. Com direito ao uso de 01 (uma) vaga de garagem, individual e indeterminada, destinada ao estacionamento de um veículo de passeio, pela ordem de chegada.

OBS: O número de inscrição imobiliária do imóvel foi obtido mediante contato com a prefeitura de Santos.

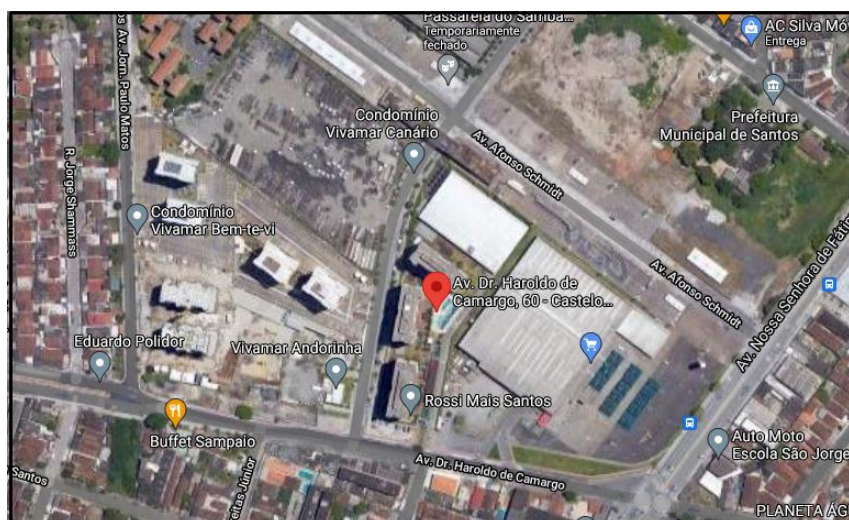
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Avenida Doutor Haroldo de Camargo, 60 - Apartamento 87, Torre B, Castelo - Santos, SP - CEP 11087-500.**

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



(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:



SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
Departamento de Administração Tributária

Certidão de Valor Venal - Imobiliário

Certificamos que, para o imóvel situado à **Avenida Doutor Haroldo de Camargo nº 60 Apto/Sala 87, Bloco B - Torre Península**, sob a inscrição imobiliária nº **41.173.002.211**, o valor venal para o exercício de 2021, de acordo com o(a) **Lei Complementar 00814/2013** é de **R\$ 254.193,66 (Duzentos e Cinquenta e Quatro Mil Cento e Noventa e Três Reais e Sessenta e Seis centavos)**, sendo **R\$ 241.120,00 (Duzentos e Quarenta e Um Mil Cento e Vinte Reais)** de valor venal de construção e **R\$ 13.073,66 (Treze Mil Setenta e Três Reais e Sessenta e Seis centavos)** de valor venal de terreno. *****

Certidão emitida no dia: **29/07/2021**
Número da certidão: **41012/2021**
Código de Controle da certidão: **G65N.S50L.Y13Z.R90N**
Término das informações referentes a esta certidão.

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

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Castello - Avenida Doutor Haroldo de Camargo

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 45 m² por R\$ 217.700 COD. MarWise

45m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR
R\$ 217.700

Condomínio Não informado
IPTU Não informado

SOLICITAR VALORES

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-castelo-bairros-santos-com-garagem-45m2-venda-RS217700-id-2514559088/>

Elemento comparativo nº 2

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Castello

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 48 m² por R\$ 266.000 COD. AP0992

48m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR
R\$ 266.000

Condomínio R\$ 440
IPTU R\$ 161

ASSINTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-castelo-bairros-santos-com-garagem-48m2-venda-RS266000-id-2510135397/>

Elemento comparativo nº 3

Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Santos - Castello - Avenida Doutor Haroldo de Camargo

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à Venda, 49 m² por R\$ 230.000 COD. AP0997

49m² 2 quartos 1 banheiro 1 vaga

COMPRAR
R\$ 230.000

Condomínio R\$ 350
IPTU R\$ 170

ANUNCIANTE

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-castelo-bairros-santos-com-garagem-49m2-venda-RS230000-id-2508463074/>



Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-castelo-bairros-santos-com-garagem-48m2-venda-RS297000-id-2525759537/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-castelo-bairros-santos-com-garagem-52m2-venda-RS290000-id-2512293086/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 4.837,78** (quatro mil, oitocentos e trinta e sete Reais e setenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 5.541,67** (cinco mil, quinhentos e quarenta e um Reais e sessenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.693,88** (quatro mil, seiscentos e noventa e três Reais e oitenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 6.187,50** (seis mil, cento e oitenta e sete Reais e cinquenta centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.576,92** (cinco mil, quinhentos e setenta e seis Reais e noventa e dois centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.367,55 (cinco mil, trezentos e sessenta e sete Reais e cinquenta e cinco 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:

(49,38m² de área privativa x R\$ 5.367,55)
=
<u>R\$ 265.049,57</u>
(duzentos e sessenta e cinco mil e quarenta e nove Reais e cinquenta e sete centavos)
Julho 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\$ 5.367,55**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 265.049,57**.

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