



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Plaza Riviera.
Doutor Marcelo Martins Moutinho.

DATA: 07/02/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 79.759 – Perante o Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos, que teve seus direitos penhorados nos autos do Processo nº 1001109-74.2018.8.26.0075, em trâmite perante a 1ª Vara - Foro de Bertioga.

1 - Considerações iniciais

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel que teve seus direitos penhorados 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 fevereiro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Alameda das Conchas, 207 – Apartamento 81-A, Riviera - Bertioga, SP – CEP 11262-117.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 79.759 - Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de Santos – Inscrição Municipal: 97.136.008.071 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 71,445m² de área privativa.

Descrição do Imóvel: O apartamento sob nº 81 - A, localizado no 8º andar ou 10º pavimento, da Ala "A", do Condomínio Edifício Plaza Riviera, situado na Alameda das Conchas nº 207, no loteamento denominado Riviera de São Lourenço, no perímetro urbano do Município de Bertioga, da comarca de Santos, com a área total construída de 120,320 m², área privativa coberta de 71,445 m², área comum coberta de 33,712 m², área comum descoberta de 15,163 m², pertencendo - lhe a fração ideal no solo de 1,0216%.

3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte



endereço: **Alameda das Conchas, 207 - Apartamento 81-A, Riviera - Bertioga, SP – CEP 11262-117.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2011):



(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 DO MUNICÍPIO DE BERTIOGA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS 11260-117 - RUA LUIZ PEREIRA DE CAMPOS, 901 CENTRO BERTIOGA SP	
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Número 462254/2022	Data Geração: 24/01/2022
Data 31/12/2022	
CERTIFICAMOS, a pedido da parte interessada, que revendo os assentamentos destinados a lançamentos dos impostos imobiliários, constatamos o valor venal relativo ao seguinte imóvel:	
Identificação	
Exercício de Lancto 2022	
Inscrição	97.136.008.071
IdFisco	46230
Local do Imóvel 11262-117 - ALAMEDA DAS CONCHAS, 207 MOD 06 ED. PLAZA R. - Apto 81-A	
Bairro e Loteamento	RIVIERA DE SAO LOURENCO
Quadra	B
Lote	BH
Proprietário MARIANA COELHO MACEDO DIAS	
Endereço	GUACÁ, 26 APTO 122
Bairro	LAUZANE
Cidade	SÃO PAULO / SP
Cep	02435000
Compromissário	
Endereço	
Bairro	
Cidade	
Cep	
Área do Terreno	23.50 m2
Área Construída (atual)	105,16
Área Construída (ano da certidão)	105,16
Vir Venal Territorial	75.380,48
Vir Venal Predial	148.387,32
Vir Venal Área	70.008,91
Vir Venal Imóvel	293.776,71
(DUZENTOS E NOVENTA E TRÊS MIL E SETECENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E SETENTA E UM CENTAVOS)	
Data Emissão: 24/01/2022	
Tanto a veracidade da informação quanto a manutenção da condição de não devedor poderá ser verificada na seguinte página da Internet:	
http://www.bertioga.sp.gov.br	
Número: 462254/2022	
Chave: 46230	
ATENÇÃO: Qualquer rasura ou emenda INVALIDARÁ este documento.	
<i>Certidão Emitida Gratuitamente</i>	

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



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Bertioga - Riviera de São Lourenço

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 74 m² por R\$ 970.000 (COD: AP1086)

Passo da Ripança, 20 - Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP - VER NO MAPA

74m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-74m2-venda-RS970000-id-2540329642/>

Elemento comparativo nº 2



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Bertioga - Riviera de São Lourenço

Alameda das Conchas

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 76 m² por R\$ 1.100.000 (COD: AP2843)

Alameda das Conchas, 129 - Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP - VER NO MAPA

76m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte Não informado SOLICITAR

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-76m2-venda-RS1100000-id-2533285221/>

Elemento comparativo nº 3



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Bertioga - Riviera de São Lourenço

Apartamento com 2 Quartos e 3 banheiros à Venda, 75 m² por R\$ 1.090.000 (COD: 87)

Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP - VER NO MAPA

75m² 2 quartos 3 banheiros 1 suíte 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-75m2-venda-RS1090000-id-2547070938/>

Elemento comparativo nº 4



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Bertioga - Riviera de São Lourenço

Apartamento com 2 Quartos e 2 banheiros à Venda, 74 m² por R\$ 980.000 (COD: AP0973)

Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP - VER NO MAPA

74m² 2 quartos 2 banheiros 1 suíte 1 vaga

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-com-garagem-74m2-venda-RS980000-id-2534586684/>



Elemento comparativo nº 5



Viva Real - Venda - SP - Apartamentos à venda em Bertioga - Riviera de São Lourenço

Apartamento com 2 Quartos e 1 banheiro à
Venda, 68 m² por R\$ 900.000 COO AP057

Riviera de São Lourenço, Bertioga - SP - VER NO MAPA

68m² 2 quartos 1 banheiro Não informado

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-riviera-de-sao-lourenco-bairros-bertioga-68m2-venda-RS900000-id-2534474121/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 13.108,11** (treze mil, cento e oito Reais e onze centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 14.473,68** (quatorze mil, quatrocentos e setenta e três Reais e sessenta e oito centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 14.533,33** (quatorze mil, quinhentos e trinta e três Reais e trinta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 13.243,24** (treze mil, duzentos e quarenta e três Reais e vinte e quatro centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 13.235,29** (treze mil, duzentos e trinta e cinco Reais e vinte e nove centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 13.718,73 (treze mil, setecentos e dezoito Reais e setenta e três 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:

(71,445m² de área privativa x R\$ 13.718,73)
=
<u>R\$ 980.134,85</u>
(novecentos e oitenta mil, cento e trinta e quatro Reais e oitenta e cinco centavos)
fevereiro 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\$ 13.718,73**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 980.134,85**.

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