



Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com

RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

Processo: 1012510-48.2016.8.26.0590 - 6ª Vara Cível da Comarca de São Vicente/SP

Leiloeiro: FELIPE FRAZÃO Leiloeiro Público Oficial – JUCESP nº 855

DATA: 12/09/2024

ATO: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 100.165 – Perante ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP, em fase de avaliação nos autos do **Processo nº 1012510-48.2016.8.26.0590**, em trâmite perante a 6ª Vara Cível - Foro de São Vicente/SP.

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 se obter o valor real para viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas tiveram como base documentos fornecidos pela prefeitura, matrícula do imóvel e anúncios na região 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 a esta análise, para a data base de Setembro de 2024.

2 - Do bem avaliado

- 1. Localização do imóvel:** Rua Cuiabá, nº 559, AP 310, Vila Nossa Sra. de Fátima, São Vicente - SP, CEP 11355-250.
- 2. Dados do imóvel:** Matrícula nº 100.165 – Perante ao Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente/SP
- 3. Descrição do imóvel:** Apartamento número 310, localizado no 3º andar, ou 4º pavimento do Edifício Torremolinos, sito à Rua Cuiabá, nº 559, nesta cidade, contendo living, 02 dormitórios, banheiro, cozinha, área de serviço, garagem

E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com
Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020



Mobile: (13) 98115-0425
 Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
 E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com

coletiva, confronta de um lado com o apto de final 1 e de outro lado com o apto de final 9, nos fundos com o hall de circulação, fosso de iluminação, escadarias, na frente com uma área livre fronteira à Rua Cuiabá, tendo área útil de 60,04 metros quadrados, uma área comum de 27,98m², num total de 88,02 metros quadrados, pertencendo-lhe uma fração ideal de 3,499% no respectivo terreno. **Imóvel objeto da matrícula nº 100.165 do CRI de São Vicente/SP e Inscrição Municipal nº 36-00556- 0474-00559-060.**

3 - Localização e material fotográfico

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza na Rua Amazonas, 16 - Vila Belmiro, CEP: 11075-420 - Santos/SP.



E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com
 Mobile: (13) 98115-0425
 Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020



Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com



E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com
Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020



Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com

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 com especificações 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 comparativo

1-

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-bai-ros-sao-vicente-com-garagem-65m2-venda-RS200000-id-2647714874/>

2-

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-bai-ros-sao-vicente-com-garagem-60m2-venda-RS199000-id-2715545618/>

3-

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-bai-ros-sao-vicente-com-garagem-80m2-venda-RS190000-id-2717240322/>

4-

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-bai-ros-sao-vicente-com-garagem-76m2-venda-RS190000-id-2717166640/>

5-

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-bai-ros-sao-vicente-com-garagem-95m2-venda-RS220000-id-2720668094/>

6-

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-sao-vicente-sp-87m2-id-2741041836/>

E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com
Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020



Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com

7-

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-vila-nossa-senhora-de-fatima-sao-vicente-sp-80m2-id-2725010592/>

8-

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-cozinha-vila-nossa-senhora-de-fatima-sao-vicente-sp-65m2-id-2662705055/>

9-

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-vila-nossa-senhora-de-fatima-sao-vicente-sp-42m2-id-2710320204/>

10-

<https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-1-quarto-vila-nossa-senhora-de-fatima-sao-vicente-sp-35m2-id-2740913303/>

4.3 - Tabela da média do valor do M²

Referência/Anúncio	Metragem	Preço/Anúncio	Valor do m²
1	65	200.000,00	3.076,92
2	60	199.000,00	3.316,66
3	80	190.000,00	2.375,00
4	76	190.000,00	2.500,00
5	95	220.000,00	2.315,78
6	87	198.710,00	2.284,02
7	80	192.000,00	2.400,00
8	65	220.000,00	3.384,61
9	42	175.000,00	4.166,66
10	35	180.000,00	5.142,85
		Média m² >>	3.096,25
Imóvel nº 20.363	60,04	Preço médio de venda:	185.898,85

E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com
Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020



FELIPE FRAZÃO
Leiloeiro

Mobile: (13) 98115-0425
Av. Moema 170, Indianópolis CEP 04077-020
E-mail: felipefrazaoileiro@gmail.com

4.4 - Valor do imóvel

Utilizando o método comparativo de análise mercadológica, empregando imóveis semelhantes ao imóvel de estudo, seu valor atribuído é de:

60,04m² de área construída x R\$ 3.096,25 = 185.898,85 (cento e oitenta e cinco mil, oitocentos e noventa e oito reais e oitenta e cinco centavos)

Setembro de 2024

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\$ 3.096,25**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio arredondado de **R\$ 186.000,00**.

Cumprе ressaltar que os preços destacados nos anúncios, comercialmente tem um acréscimo de 6 a 10% do valor real de venda do imóvel. Percentual este referente a comissão do corretor e "gordura comercial" costumeiramente praticada nas negociações imobiliárias.

Por fim, uma vez fixado o valor do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição.

São Vicente, 12 de setembro de 2024.

Documento assinado digitalmente
gov.br CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZÃO PE
Data: 12/09/2024 12:13:41-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

FELIPE FRAZÃO


KAREN YAMAMOTO - CRECI/SP - 279977-F