

Relatório Comparativo de Imóvel

Aos cuidados do **Doutor Geraldo Evangelista Lopes**.

I. INFORMAÇÕES GERAIS

Relatório comparativo para aferição de valores médios no mercado imobiliário do imóvel matriculado sob o número **37.149** registrado perante o 3º Registro de Imóveis de Santos/SP, penhorado nos autos do processo número **1017615-22.2018.8.26.0562** em trâmite na **5ª Vara Cível do Foro de Santos**.

a. Descrição do Imóvel:

APARTAMENTO nº 118, localizado no 1º andar-tipo, do CONDOMINIO EDIFICIO HOLIDAY, que recebeu o nº 246 da Avenida Presidente Wilson, acha-se situado de frente para a Avenida Presidente Wilson, na parte intermediária do prédio, possuindo as seguintes dependência: vestíbulo, dormitório, saleta, cozinha, banheiro e área de serviço com tanque, com a área útil de 44,00m², confrontando com o jardim, com o apartamento nº 117, com o apartamento nº 119, e com o corredor de circulação geral, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,24951% no terreno do prédio e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os conôminos. O terreno onde construído o prédio, acha-se, descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nº 02, na transcrição nº 54.419, desta Serventia. Cadastro na Prefeitura Municipal sob nº 63.007.013.008.

Em vista da possibilidade de ser dispensada a avaliação do bem imóvel penhorado nos autos do processo em epígrafe, com fundamento no artigo 871, 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.

II. PESQUISA COMPARATIVA DE IMÓVEIS COM CARACTERÍSTICAS SEMELHANTES DA REGIÃO

IMÓVEL 1:



Avenida Presidente Wilson, 230 - José Menino, Santos - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 45m²

45 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Aceita animais Portaria 24h

R\$ 235.000

Condomínio: R\$ 455

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-45m2-venda-RS235000-id-2562520346/>

IMÓVEL 2:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-40m2-venda-RS240000-id-2574383749/>

IMÓVEL 3:

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-46m2-venda-RS250000-id-2624255793/>

Processo nº:	1017615-22.2018.8.26.0562	
Cálculo Relatório Comparativo		
Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 235.000,00	45	R\$ 5.222,22
R\$ 240.000,00	40	R\$ 6.000,00
R\$ 250.000,00	46	R\$ 5.434,78
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
R\$ 241.666,66	43,66	R\$ 5.552,33

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área construída, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 241.666,66 (R\$ 5.552,33 por m²)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área construída de **44,00m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 244.302,52**.

III. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



EVA BOREZTEIN SPITZER

CRECI 65.872-F

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Avaliação do imóvel matriculado sob o nº **37.149** perante o 3º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santos/SP, solicitado pelo **Advogado Geraldo Evangelista Lopes**, ora exequente do processo nº **1017615-22.2018.8.26.0562** em trâmite **5º Vara Cível do Foro de Santos**.

➤ IMÓVEL:

APARTAMENTO nº 118, localizado no 1º andar-tipo, do CONDOMINIO EDIFICIO HOLIDAY, que recebeu o nº 246 da Avenida Presidente Wilson, acha-se situado de frente para a Avenida Presidente Wilson, na parte intermediária do prédio, possuindo as seguintes dependência: vestíbulo, dormitório, saleta, cozinha, banheiro e área de serviço com tanque, com a área útil de 44,00m², confrontando com o jardim, com o apartamento nº 117, com o apartamento nº 119, e com o corredor de circulação geral, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,24951% no terreno do prédio e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os condôminos. O terreno onde construído o prédio, acha-se, descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nº 02, na transcrição nº 54.419, desta Serventia. Cadastro na Prefeitura Municipal sob nº 63.007.013.008.

❖ PESQUISA NO MERCADO IMOBILIÁRIO PARA AFERIR O VALOR MÉDIO DE IMÓVEIS SEMELHANTES

IMÓVEL 1:



José Menino, Santos - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 30m²

30 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Cozinha Elevador Interfone Vista para o mar

R\$ 163.525

Condomínio: R\$ 500

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-30m2-venda-RS163525-id-2624689448/>

IMÓVEL 2:



Avenida Presidente Wilson, 246 - José Menino, Santos - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 35m²

35 m² 1 Quarto 1 Banheiro 1 Vaga

Elevador Área de serviço Cozinha Interfone TV a cabo ...

R\$ 200.000

Condomínio: R\$ 520

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-35m2-venda-RS200000-id-2567808635/>

IMÓVEL 3:

Avenida Presidente Wilson, 230 - José Merino, Santos - SP

Apartamento com Quarto à Venda, 45m²

45 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Aceita animais Portaria 24h

R\$ 235.000

Condomínio: R\$ 455

TELEFONE ENVIAR MENSAGEM

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-45m2-venda-RS235000-id-2562520346/>


❖ **CÁLCULO**

Haja vista da pesquisa feita com base na metragem e localização do imóvel, conclui-se que o valor médio de imóveis semelhantes ao imóvel penhora nos autos do processo em apreço é de **R\$ 99.508,33** Podemos conferir que o valor médio do metro quadrado da região é de **R\$ 5.462,44**, tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **44,00m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 240.347,36**.

Processo nº:	1017615-22.2018.8.26.0562	
Cálculo Relatório Comparativo		
Valor do Imóvel	m²	Valor m²
R\$ 163.525,00	30	R\$ 5.450,83
R\$ 200.000,00	35	R\$ 5.714,28
R\$ 235.000,00	45	R\$ 5.222,22
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
<u>R\$ 199.508,33</u>	<u>36,66</u>	<u>R\$ 5.462,44</u>

❖ **CONCLUSÃO**

Concluimos para fins objetivos, que o valor médio do imóvel em apreço encontra-se no mercado com o preço alhures. Colocamo-nos a disposição para seguir com demais avaliações solicitada por V.Sas.


LARISSA HONORIO NUNES
 CRECI. 235.242

De: Tiago Ferreira Sant Ana – CRECI 152.661-F

Para: Dr. Geraldo Evangelista Lopes.

Relatório de Avaliação de Imóvel

Imóvel ora avaliado:

APARTAMENTO nº 118, localizado no 1º andar-tipo, do CONDOMINIO EDIFICIO HOLIDAY, que recebeu o nº 246 da Avenida Presidente Wilson, acha-se situado de frente para a Avenida Presidente Wilson, na parte intermediária do prédio, possuindo as seguintes dependência: vestibulo, dormitório, saleta, cozinha, banheiro e área de serviço com tanque, com a área útil de 44,00m², confrontando com o jardim, com o apartamento nº 117, com o apartamento nº 119, e com o corredor de circulação geral, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,24951% no terreno do prédio e demais coisas de uso e propriedade comum a todos os conôminos. O terreno onde construído o prédio, acha-se, descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob nº 02, na transcrição nº 54.419, desta Serventia. Cadastro na Prefeitura Municipal sob nº 63.007.013.008. Matrícula 37.149 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de Santos.

✚ Processo número 1017615-22.2018.8.26.0562 em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro de Santos.

1. Comparativo de Imóveis

Os parâmetros utilizados na pesquisa abaixo foram feitos com base nas características semelhantes ao imóvel penhorado nos autos do processo supra.

IMÓVEL 1:

Início / Venda / SP / Kitnets à venda em Santos / José Menino / Avenida Presidente Wilson

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 170.000 COD. 676

Avenida Presidente Wilson - José Menino, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

30m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(2\)](#)

[Simular Financiamento](#)

Living 30 M2 FRENTE A PRAIA !!! Oportunidade!
Sala living em ótimo estado e com uma localização perfeita!

Próxima de restaurantes, padarias, farmácias, escolas, supermercados, lotéricas, correio e próxima do orquidário.

Obs: o documentação apenas no contrato de gaveta!
Por gentileza só entrar em contato já sabendo da situação do imóvel..

COMPRA

R\$ 170.000

Condomínio R\$ 600
IPTU R\$ 32

ANUNCIANTE
Imobiliária Pousada

[Contato por WhatsApp](#)

[Quero visitar](#)

[Quero mais informações](#)

(13) 32 [VER TELEFONE](#)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-30m2-venda-RS170000-id-2622686273/>

IMÓVEL 2:

Início / Venda / SP / Kitnets à venda em Santos / José Menino

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 30 m² por R\$ 163.525

COD. KN0965

José Menino, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

30m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (4)

Simular Financiamento

Kitnet com 1 dormitório à venda, 30 m² por R\$ 163.525,00 - José Menino - Santos/SP
 Kitnet com 1 quarto a venda - José Menino - Santos/SP.
 Kitnet com 1 dormitório à venda, 30 m² por R\$ 163.525 - José Menino - Santos/SP.

Referência: KN0965

Edifício frente para o Mar, com elevador e portaria 24 horas, apartamento fica no 4º andar.

Otima localização e com um comércio amplo e variado ao redor, com conforto e comodidade para o dia a dia.

Kitnet bem arejada, 1 dormitório, cozinha com armários planejados, banheiro social.

COMPRA

R\$ 163.525

Condomínio **R\$ 500**

IPTU **R\$ 40**

ANUNCIANTE

Consultare Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(13) 30 VER TELEFONE

Você já aceitou os Termos de uso e Política de privacidade. Ao clicar em "ver telefone" e ao enviar mensagem, compartilharemos seus dados com

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-30m2-venda-RS163525-id-2624689448/>

IMÓVEL 3:

Início / Venda / SP / Kitnets à venda em Santos / José Menino

Kitnet com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 29 m² por R\$ 160.000

COD. KN0763

José Menino, Santos - SP [VER NO MAPA](#)

29m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

Simular Financiamento

Kitnet com 1 dormitório à venda, 29 m² por R\$ 160.000,00 - José Menino - Santos/SP
 Kit à venda , José Menino- Santos -SP

Imóvel em localização excelente em frente à praia do José Menino. O kitnet contém 1 banheiro social e cozinha.

Apartamento precisa de reforma, sendo uma excelente oportunidade de investimento, sobretudo para aluguel de temporada, uma vez que a localização é muito procurada por turistas.

1 vaga de garagem coletiva e bicicletário.

Portaria 24 hrs ...

COMPRA

R\$ 160.000

Condomínio **R\$ 450**

IPTU **R\$ 180**

ANUNCIANTE

Consultare Imóveis

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(13) 30 VER TELEFONE

Você já aceitou os Termos de uso e Política de privacidade. Ao clicar em "ver telefone" e ao enviar mensagem, compartilharemos seus dados com

<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-jose-menino-bairros-santos-com-garagem-29m2-venda-RS160000-id-2578343399/>

Valor do Imóvel	m ²	Valor m ²
R\$ 170.000,00	30	R\$ 5.666,66
R\$ 163.525,00	30	R\$ 5.450,83
R\$ 160.000,00	29	R\$ 5.517,24
Valor Médio Imóvel	Média m²	Valor Médio m²
R\$ 164.508,33	29,66	R\$ 5.544,91

2. Conclusão

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base na área útil, tem-se que o valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de **R\$ 890.000,00 (R\$ 5.165,01 por m²)**. Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área útil de **44,00m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, entendemos que o valor médio do referido imóvel é de **R\$ 243.976,04**.

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para melhor atendê-lo, visando o êxito no praxeamento do referido bem.



Tiago Ferreira Sant Ana

CRECI 152.661-F