



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Lissandra Matsumoto Higuchi

E-mail: N/A

OAB: 244.647

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1012815-77.2020.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício Mares do Sul

Executado: Reinaldo Felício

Vara: 8º Vara Cível

Fórum: Foro de Santos

Cidade: Santos

UF: SP

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 31.468

Cartório: 3º Registro de imóveis de Santos

Área referencial (útil, construída ou total): 126,98m²

Endereço: Rua João Carvalho Filho

Nº: 740/760

Complemento: Apto 33 - Condomínio Edifício Mares do Sul

Bairro: Marapé

CEP: 11075-651

Cidade: Santos

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



QUARTOS

3



SUÍTE

0



BANHEIROS

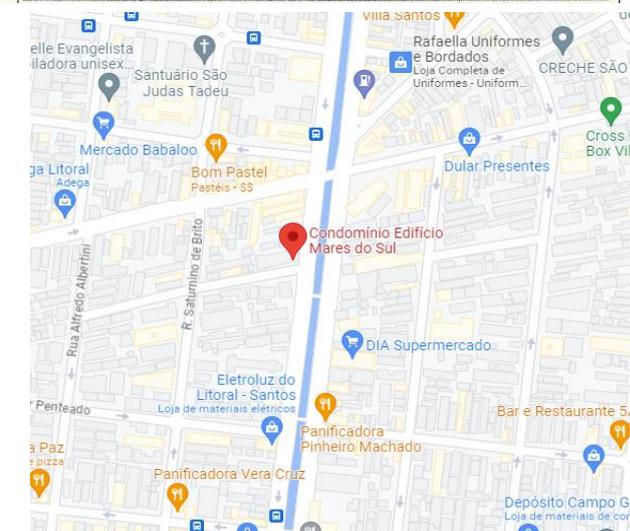
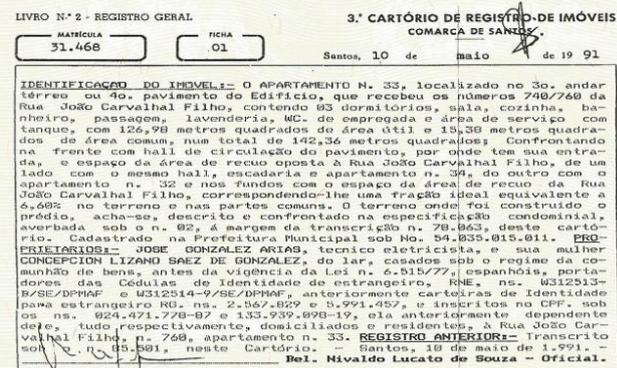
0



VAGAS

0

FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS



FOTOS: FRENTE IMÓVEL



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP:243.497

ASS. RESP. TÉCNICO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISSANDRA MA SUMOTO HIGUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 12:02, sob o número WST523704074810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012815-77.2020.8.26.0562 e código GXyav7dA.

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **4** amostras em um raio de 100 metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **4** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares **CRECISP:** 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



AMOSTRAS

Tipo: Apartamento Endereço: Rua João Carvalhal Filho Quartos: 3 Vagas: 2
 Valor: R\$650.000,00 Área útil: 130m² Área total: N/A Valor R\$/m²: R\$5.000,00
 Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santos-campo-grande-RS650000/id-15010484/>

Tipo: Apartamento Endereço: Rua João Carvalhal Filho Quartos: 3 Vagas: 2
 Valor: R\$670.000,00 Área útil: 135m² Área total: N/A Valor R\$/m²: R\$4.962,96
 Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santos-campo-grande-175m2-RS670000/id-6129080/>

Tipo: Apartamento Endereço: Rua João Carvalhal Filho Quartos: 3 Vagas: 2
 Valor: R\$610.000,00 Área útil: 130m² Área total: N/A Valor R\$/m²: R\$4.692,30
 Link: <https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santos-campo-grande-150m2-RS610000/id-14224913/>

Tipo: Apartamento Endereço: Rua João Carvalhal Filhov Quartos: 3 Vagas: 2
 Valor: R\$530.000,00 Área útil: 170m² Área total: N/A Valor R\$/m²: R\$3.117,64
 Link: <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-170m2-venda-RS530000-id-2635709269/>

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP: 243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$564.200,07

(Quinhentos e sessenta e quatro mil e duzentos reais e sete centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$4.443,22

(Quatro mil e quatrocentos e quarenta e três reais e vinte e dois centavos)

DATA: 07 de Agosto de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Rodrigo Serelis Alvares CRECISP:243.497

ASS. RESP. TÉCNICO



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISSANDRA MATSUMOTO HIGUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 12:02, sob o número WST523704074810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012815-77.2020.8.26.0562 e código GXyav7da.



fivebitech
Tecnologia imobiliária

Rodrigo Serelis

CRECI 243497 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001



Pesquisa Mercadológica

DADOS DO SOLICITANTE

Nome: Lissandra Matsumoto Higuchi

E-mail: N/A

OAB: 244.647

Contato: N/A

DADOS DO PROCESSO

Número do Processo: 1012815-77.2020.8.26.0562

Exequente: Condomínio Edifício Mares do Sul

Executado: Reinaldo Felício

Vara: 8º Vara Cível

Fórum: Foro de Santos

Cidade: Santos

UF: SP

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

DADOS DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel: Apartamento

Matrícula: 31.468

Cartório: 3º Registro de imóveis de Santos

Área referencial (útil, construída ou total): 126,98m²

Endereço: Rua João Carvalho Filho

Nº: 740/760

Complemento: Apto 33 - Condomínio Edifício Mares do Sul

Bairro: Marapé

CEP: 11075-651

Cidade: Santos

UF: SP

CARACTERÍSTICAS



QUARTOS

3



SUÍTE

0



BANHEIROS

0



VAGAS

0

FOTOS: MATRÍCULA/ MAPS

FOTOS: FRENTE IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

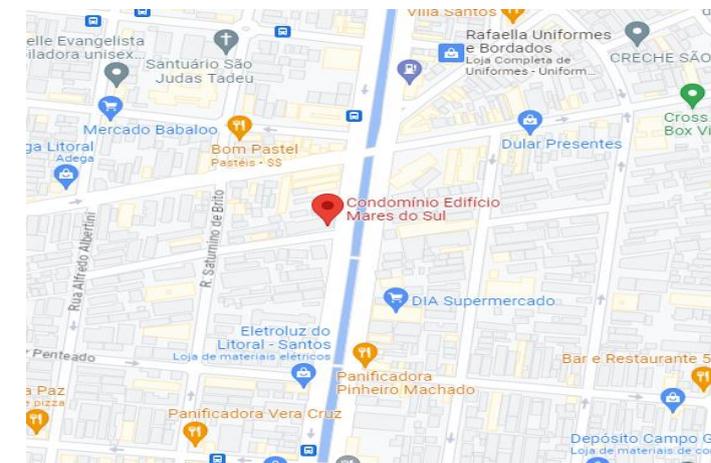
3.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS

Matrícula: 31.468 Ficha: 01

Santos, 10 de maio de 19 91

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL: O APARTAMENTO N. 33, localizado no 3º andar térreo ou do pavimento do Edifício, que recebeu os números 740/760 da Rua João Carvalho Filho, contendo 03 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, passagem, lavanderia, WC de empregada e área de serviço com tanque, com 126,98 metros quadrados de área útil e 15,38 metros quadrados de área comum, num total de 142,36 metros quadrados. Confrontando na frente com hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, e espaço da área de recuo oposta à Rua João Carvalho Filho, de um lado com o mesmo hall, escadaria e apartamento n. 34, do outro com o apartamento n. 32 e nos fundos com o espaço da área de recuo da Rua João Carvalho Filho, correspondendo-lhe uma fração ideal equivalente a 6,68% no terreno e nas partes comuns. O terreno onde foi construído o prédio, achoso, descrito e confrontado na especificação condominial, averbada sob o n. 02, à margem da transcrição n. 78.863, deste cartório. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob Mo. 54.835.015.011. **PROPRIETÁRIOS:** JOSE GONZALEZ ARIAS, técnico eletricista, e sua mulher COMERCION LIZANDI SAEZ DE GONZALEZ, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei n. 6.515/77, espanhóis, portadores das Cédulas de Identidade de estrangeiro, RNE, ns. W312513-8/SE/DPMAF e W312514-9/SE/DPMAF, anteriormente cartógrafas de Identidade para estrangeiro RG, ns. 2.367.809 e 5.991.457, e inscritos no CPF, sob ns. 924.471.778-87 e 133.939.098-19, ela anteriormente dependente dele, tudo respectivamente, domiciliados e residentes, à Rua João Carvalho Filho, n. 760, apartamento n. 33. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrito sob o n. 03.501, neste Cartório. - Santos, 10 de maio de 1.991. -

Bel. Nivaldo Lucato de Souza - Oficial.



RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO

EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISSANDRA MATSUMOTO HICUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 12:02, sob o número WST523704074810. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1012815-77.2020.8.26.0562 e código Zwpj1113.

METODOLOGIA APLICADA

Neste trabalho, denominado Pesquisa de Mercado, o valor médio do imóvel, é calculado baseado na média das amostras pesquisadas e selecionadas, levando em conta as informações, sobre o imóvel, como, endereço, tipologia do imóvel, tipo de negócio e raio de busca. A escolha destas amostras é realizada de acordo com a similaridade entre o imóvel avaliando e as amostras escolhidas.

EMBASAMENTO LEGAL

A Pesquisa Mercadológica é permitida conforme Art. 871, IV do CPC: Não se procederá à avaliação quando: IV - se tratar de veículos automotores ou de outros bens cujo preço médio de mercado possa ser conhecido por meio de pesquisas realizadas por órgãos oficiais ou de anúncios de venda divulgados em meios de comunicação, caso em que caberá a quem fizer a nomeação o encargo de comprovar a cotação de mercado.

CONCLUSÃO

Foram encontradas **3** amostras em um raio de **100** metros de distância do endereço do imóvel solicitado, das quais foram selecionadas **3** amostras similares. A opinião deste profissional sobre o valor do imóvel foi baseada em imóveis que encontram-se em divulgação e após as pesquisas e saneamento chegou ao seguinte valor.

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira **CRECISP:** 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO


EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISSANDRA MATSUMOTO HIGUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 12:02, sob o número WST523704074810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012815-77.2020.8.26.0562 e código Zwpj1113.

AMOSTRAS

Tipo: Apartamento	Endereço: Rua João Carvalhal Filho	Quartos: 3	Vagas: 2
Valor: R\$520.000,00	Área útil: 117m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$4.444,44
Link: https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-marape-santos-sp-117m2-id-2632678987/ps://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-3-quartos-com-piscina-campo-grande-santos-sp-130m2-id-2585884534/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua João Carvalhal Filho	Quartos: 3	Vagas: 1
Valor: R\$610.000,00	Área útil: 130m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$4.692,30
Link: https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-campo-grande-bairros-santos-com-garagem-130m2-venda-RS610000-id-2631112282/			
Tipo: Apartamento	Endereço: Rua João Carvalhal Filho	Quartos: 3	Vagas: 2
Valor: R\$385.000,00	Área útil: 100m ²	Área total: N/A	Valor R\$/m ² : R\$3.850,00
Link: https://www.chavesnamao.com.br/imovel/apartamento-a-venda-3-quartos-com-garagem-sp-santos-campo-grande-100m2-RS385000/id-15960396/			

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISSANDRA MATSUMOTO HIGUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 12:02, sob o número WST523704074810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012815-77.2020.8.26.0562 e código Zwpj1113.

VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$549.684,99

(Quinhentos e quarenta e nove mil e seiscentos e oitenta e quatro reais e noventa e nove centavos)

VALOR MÉDIO DO M²

R\$4.328,91

(Quatro mil e trezentos e vinte e oito reais e noventa e um centavos)

DATA: 07 de Agosto de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Metodologia: Método comparativo direto de dados do mercado

Nome: Edilson Pires Pereira

CRECISP: 124.107

ASS. RESP. TÉCNICO



EDILSON PIRES PEREIRA
Corretor e Perito Avaliador
CRECI-SP 124.107 CNAI 15859

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LISSANDRA MATSUMOTO HIGUCHI e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 22/09/2023 às 12:02, sob o número WST523704074810. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1012815-77.2020.8.26.0562 e código Zwpj1113.



fivebitech
Tecnologia imobiliária

Edilson Pires Pereira

CRECI 124107 - 2ª região - São Paulo | (11)98478-6996 | 5bitech@5bitech.com.br

Alameda Campinas, 463 10º andar (Edifício Columbus)
Jardim Paulista - São Paulo/SP - CEP: 01404-001