



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Condomínio Edifício Parque do Pará
Eliane Zini Viana Henrique e Cristiano Lins Henrique

DATA: 04/11/2020

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 29412 – Perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP, penhorado nos autos do Processo nº 1012620-78.2020.8.26.0114, em Trâmite Perante a 6ª Vara Cível – Foro de Campinas**

I. Comentários gerais

Atendendo a solicitação do advogado exequente, qualificado nos autos do processo em epígrafe, vimos por meio deste prestar nossas considerações em relação ao imóvel penhorado, bem como apresentar as pesquisas de mercado utilizando-se como base os imóveis com características semelhantes da região.

Apartamento número 801 do 8º andar do EDIFÍCIO PARQUE DO PARA, a Av. Francisco Glicério, 459 – Campinas/SP composto de um living, dois dormitórios, sendo um com armário embutido, um WC, com box e chuveiro, uma copa-cozinha, um terraço de serviço, um quarto de empregada, confrontando com a Av. Francisco Glicério, por um lado com Faustina Cardoso de Carvalho ou sucessores, por outro lado com Clarice Jorge Tavares ou sucessores e nos fundos com o corredor de circulação, com a escada e com a área de iluminação do Edifício, tendo a área construída de 88,518m², área comum de 37,098m² correspondendo-lhe uma área ideal de 16,893m². O terreno onde se assenta o Edifício Parque do Para, mede 9,94 m² de frente, 32,50m² de um lado, confrontando com Faustina Cardoso Carvalho, (prédio nº 449), de outro lado 32,25m² onde confronta com Clarice Jorge Tavares, (prédio 571), no fundo com 9,45m² onde confronta com Luiz Antonio Vergueiro Cardoso, (prédio nº 406), com a área de 314,00m² - **Matriculado sob o nº 29412 - Perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – SP – Código Cartográfico 3423.42.03.0154.01006.**

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 de mercado para aferir o valor médio do bem imóvel em apreço

Dessa forma com base no artigo 871, IV, do CPC, elaboramos pesquisa de mercado para aferir o preço médio do imóvel em apreço, de modo a viabilizar seu regular praxeamento.



Nesse sentido, vejamos abaixo algumas ofertas extraídas de respeitáveis portais eletrônicos de venda de imóveis:



Centro, Campinas - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 87m²

87 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador

R\$ 140.000

Condomínio: R\$ 750



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-87m2-venda-RS140000-id-2484181565/?_vt=lnv:a



Centro, Campinas - SP
Apartamento com Quarto à Venda, 87m²

87 m² 1 Quarto 1 Banheiro -- Vaga

Elevador

R\$ 140.000

Condomínio: R\$ 750

https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-87m2-venda-RS140000-id-87453650/?_vt=lnv:a



Centro, Campinas - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 87m²

87 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Elevador

Área de serviço

Sistema de alarme

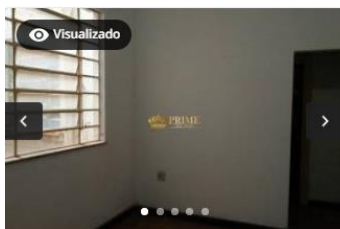
TV a cabo

R\$ 140.000

Condomínio: R\$ 560



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-87m2-venda-RS140000-id-2500057043/?_vt=lnv:a



Rua Doutor Quirino, 1091 - Centro, Campinas - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 86m²

86 m² 2 Quartos 2 Banheiros -- Vaga

R\$ 158.000

Condomínio: R\$ 354



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-86m2-venda-RS158000-id-2432536715/?_vt=lnv:a



Avenida Francisco Glicério, 980 - Centro, Campinas - SP
Apartamento com 2 Quartos à Venda, 80m²

80 m² 2 Quartos 1 Banheiro -- Vaga

Elevador

Varanda gourmet

R\$ 160.000

Condomínio: R\$ 500



https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-centro-bairros-campinas-80m2-venda-RS160000-id-2496121380/?_vt=lnv:a

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área construída, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leilado é de R\$ 147.994,71 (R\$ 1.732,96 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 **88,518m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 153.398,07**

III. 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\$ 1.732,96**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 153.398,07**.

Por fim, uma vez fixado o valor de avaliação do bem imóvel em apreço, colocamo-nos à disposição para prosseguir seu praxeamento.

Cordial e atenciosamente,

ALFA LEILÕES – ESPECIALISTA EM IMÓVEIS