



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Messina.
Doutor Geovane Nascimento Dias.

DATA: 23/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 23.160 – Perante o 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, penhorado nos autos do Processo nº 0008920-44.2002.8.26.0114, em trâmite perante a 10ª Vara Cível - Foro de Campinas.

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 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 Maio.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Regente Feijó, nº 431 - Apartamento 73 - Centro, Campinas, SP - CEP 13013-052.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 23.160 - 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – Inscrição Municipal: 3423.41.83.0144.01027 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 34,62m² de área privativa.

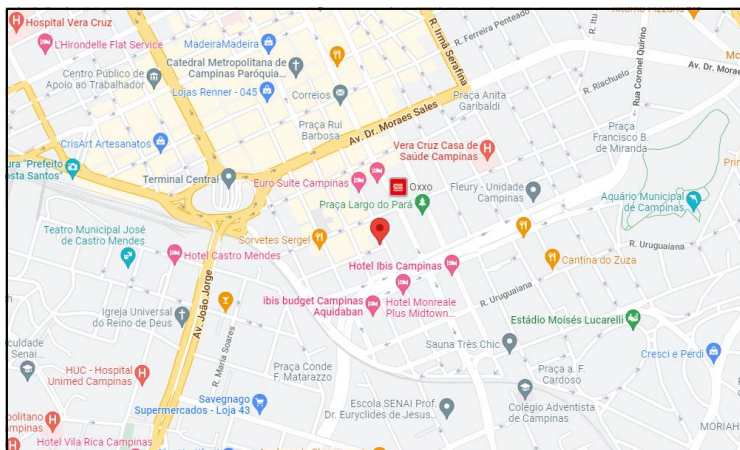
Descrição do Imóvel: Apartamento sob nº 73 do 8º pavimento 7º andar do Edifício Messina, à Rua Regente Feijó, nº 431, composto de sala, dormitório com armário, banheiro e cozinha, tendo uma área comum de construção de 9,30m², área útil de 34,62m², área total de 43,92m², área ideal no terreno de 8,42m² ou 3,226%, medindo o terreno onde se assenta o edifício 6,75ms de frente para a Rua Regente Feijó, 7,24ms no fundos; 36,64ms do lado direito e 37,20ms do lado esquerdo, com a área total de 258,00m².



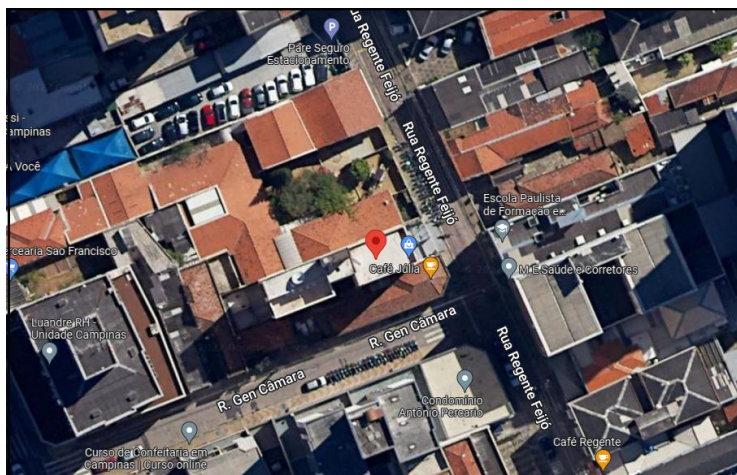
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Regente Feijó, nº 431 - Apartamento 73 - Centro, Campinas, SP - CEP 13013-052.**

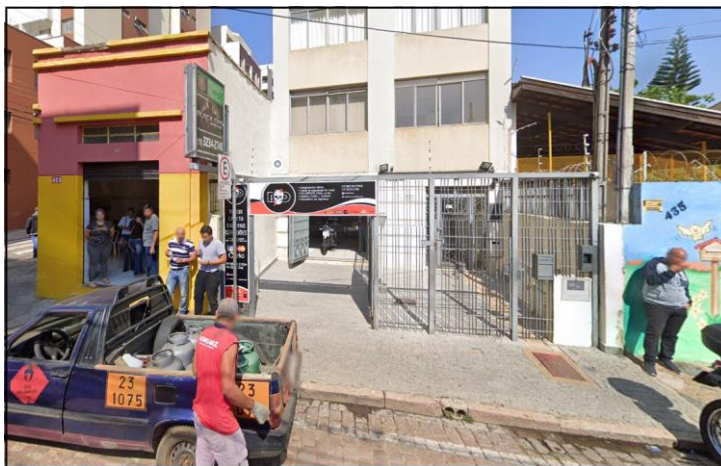
Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2018):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor de Venal, o imóvel possui as seguintes características:

	Prefeitura Municipal de Campinas Secretaria Municipal de Finanças Departamento de Receitas Imobiliárias
CERTIDÃO DE VALOR VENAL	
Ressalvado o direito de a Fazenda Pública do Município de Campinas atualizar quaisquer elementos que venham a ser apurados, a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal de Finanças CERTIFICA que o valor venal do imóvel, para o exercício fiscal solicitado, é o abaixo especificado, apurado com base nos dados cadastrais utilizados para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano do referido exercício fiscal.	
EXERCÍCIO FISCAL DE 2022	
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	
Código Cartográfico: 3423.41.83.0144.01027	
Endereço do Imóvel: RUA REGENTE FEIJÓ, 431	
Complemento: 7AND AP 73	
Bairro / Loteamento: CENTRO	
Quarteirão / Quadra / Lote: 01101-*** 016-	
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$: 1.713,46	
Valor do terreno - R\$: 15.870,09	
Área terreno / Fração ideal: 8,42	
Produto dos fatores de correção: 1,1000	
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$: 1.610,65	
Valor da construção - R\$: 53.302,42	
Área construída: 43,92	
Ano da construção: 1980	
Padrão da construção: RV - 2.0	
Fator de depreciação: 0,6850	
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 69.172,51	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão: 16/05/2022	
Assinatura eletrônica: 000125.9620920.220516	
IP do solicitante: 172.21.15.167	

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

Foto 1 de 11 Foto 2 de 11 Foto

Casa Mineira - Venda - Apartamento - Centro, Campinas - SP - Apartamento com 1 quarto, 40 m² à venda em Centro

Apartamento com 1 quarto, 40 m² à venda em Centro

Condomínio Messina
Rua Regente Feijó, Campinas - SP

40 m² 1 quarto 0 suítes 1 banheiro 0 vagas

R\$ 150.000
Condomínio Não
IPTU Não Inform

Foto 2

<https://www.casamineira.com.br/imovel/venda/apartamento-1-quarto-a-venda-no-centro-campinas-sp/6411337>

Elemento comparativo nº 2

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 35 m² por R\$ 125.000 COD: AP287808

Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

35m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

COMPRA R\$ 125.000

Condomínio R\$ 299
IPTU R\$ 65

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-35m2-venda-RS125000-id-2556100520/>

Elemento comparativo nº 3

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Regente Feijó

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 33 m² por R\$ 170.000 COD: AP311188

Rua Regente Feijó, 1553 - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

33m² 1 quarto 1 banheiro 1 vaga

COMPRA R\$ 170.000

Condomínio R\$ 400
IPTU R\$ 79

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-33m2-venda-RS170000-id-2560387894/>

Elemento comparativo nº 4

Início / Venda / SP / Apartamentos à venda em Campinas / Centro / Rua Regente Feijó

Apartamento com 1 Quarto e 1 banheiro à Venda, 33 m² por R\$ 149.000 COD: 217882

Rua Regente Feijó, 100 - Centro, Campinas - SP VER NO MAPA

33m² 1 quarto 1 banheiro Não informado

COMPRA R\$ 149.000

Condomínio R\$ 330
IPTU R\$ 160

<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-33m2-venda-RS149000-id-2538152802/>



Elemento comparativo nº 5



[https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-35m2-venda-R\\$180000-id-66884463/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-com-garagem-35m2-venda-R$180000-id-66884463/)

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.750,00** (três mil e setecentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.571,43** (três mil, quinhentos e setenta e um Reais e quarenta e três centavos).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 5.151,52** (cinco mil, cento e cinquenta e um Reais e cinquenta e dois centavos).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 4.515,15** (quatro mil, quinhentos e quinze Reais e quinze centavos).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.142,86** (cinco mil, cento e quarenta e dois Reais e oitenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 4.426,19 (quatro mil, quatrocentos e vinte e seis Reais e dezenove 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:

(34,62m² de área privativa x R\$ 4.426,19)
=
<u>R\$ 153.234,71</u>
(cento e cinquenta e três mil, duzentos e trinta e quatro Reais e setenta e um centavos)
Maio 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\$ 4.426,19**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 153.234,71**.

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