



RELATÓRIO

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis

PARA: Fernanda Monteiro Proper e Buckley Duane Proper
Ana Paula Grimaldi Peghini

DATA: 04/11/2020

Ref.: **Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 38.639 – Perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas – SP, penhorado nos autos do Processo nº 0020531-32.2018.8.26.0114, em Trâmite Perante a 3ª 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.

Lote de terreno nº 42 da quadra B1 do loteamento denominado Caminhos de San Conrado, localizado na Rua da Urca, nº 648, Distrito de Sousas, no município e Comarca de Campinas-SP e 4º circunscrição imobiliária, com a seguinte descrição: mede 12,40 metros de frente para a Rua Vinte e Três; 33,00 metros, de um lado, confrontando com o lote nº 41; 33,00 metros de outro lado, confrontando com o lote nº 43; 17,93 metros nos fundos, confrontando com os lotes nº's 31, 30 e 29, encerrando a área de 500,40 m² - **Matriculado sob o nº 38.639 – Perante o 4º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas – SP – Código Cartográfico nº 4153.33.59.0837.00000.**

OBS: Segundo a Certidão de Valor Venal do Imóvel expedida pelo site da prefeitura de Campinas/SP, o imóvel está localizado em Rua da Urca, nº 648, Caminhos de San Conrado.

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:



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis



Rua San Conrado - Loteamento Caminhos de San Conrado, Campinas - SP

Lote/Terreno à Venda, 500m²

500 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 350.000

Condomínio: R\$ 208



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-500m2-venda-RS350000-id-2490373324/?_vt=lnv:a



Rua da Glória - Loteamento Caminhos de San Conrado, Campinas - SP

Lote/Terreno à Venda, 452m²

452 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

TV a cabo

R\$ 300.000

Condomínio: R\$ 400



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-452m2-venda-RS300000-id-2473980528/?_vt=lnv:a



Loteamento Caminhos de San Conrado, Campinas - SP

Lote/Terreno à Venda, 486m²

486 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

R\$ 350.000

Condomínio: R\$ 207



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-486m2-venda-RS350000-id-2449062425/?_vt=lnv:a



Rua San Conrado, S/N - Loteamento Caminhos de San Conrado, Campinas - SP

Lote/Terreno à Venda, 452m²

452 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

R\$ 350.000

Condomínio: R\$ 345



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-452m2-venda-RS350000-id-2497652300/?_vt=lnv:a



Rua San Conrado, 24 - Loteamento Caminhos de San Conrado, Campinas - SP

Lote/Terreno à Venda, 473m²

473 m² -- Quarto -- Banheiro -- Vaga

Condomínio fechado

TV a cabo

R\$ 370.000

Condomínio: R\$ 238



https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-loteamento-caminhos-de-san-conrado-bairros-campinas-473m2-venda-RS370000-id-2454331666/?_vt=lnv:a



ALFA LEILÕES
Especialista em Imóveis

Para termos parâmetros objetivos, informamos que dos anúncios transcritos acima, tomando-se por base a área total, tem-se que o **valor médio de imóveis com características semelhantes ao imóvel leiloado é de R\$ 344.096,16 (R\$ 728,09 por m²).**

Com base nesta pesquisa (valor médio do metro quadrado da região), tendo em vista que o imóvel em apreço tem área total de **500,40m²**, com base artigo 871, IV, do CPC, **entendemos que o valor médio do referido imóvel é de R\$ 364.337,11.**

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\$ 728,09**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 364.337,11.**

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