



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

DATA: 20/05/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 124.371 – Perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas, penhorado nos autos do Processo nº 0037550-51.2018.8.26.0114, em trâmite perante a 4ª 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 Antônio Santos Carvalhinho, 160 - Apartamento 102, Bloco 01 - Vila 31 de Março Campinas/ SP, CEP:13091-599.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 124.371 - 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas – Inscrição Municipal: 3422.12.78.0336.01002 – De acordo com Certidão de matrícula, o imóvel possui 88,94m² de área útil.

Descrição do Imóvel: Apartamento nº 102, localizado no térreo, do Bloco 01, integrante do Condomínio Residencial Parque Celeste, atualmente na Rua Antônio Santos Carvalhinho, 160, na cidade de Campinas, constituído por 02 quartos, banheiro social, circulação, cozinha com área de serviço e sala, com a área útil real de 88,94m², comum real de 23,22m², total real de 112,16m².

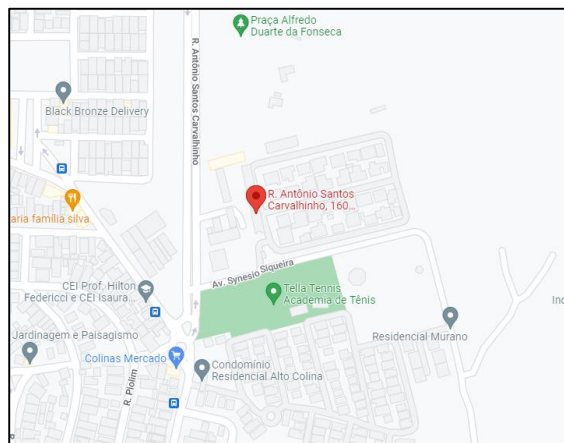
OBS: O condomínio possui Espaço Kids, Churrasqueira, Guarita, Salão de festas, Salão de jogos, Quadra de esportes, Piscina e Campo de futebol.



3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Antônio Santos Carvalhinho, 160 - Apartamento 102, Bloco 01 - Vila 31 de Março Campinas/ SP, CEP:13091-599.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2019):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do imóvel)



4 – Planta Genérica de Valores

Conforme Certidão de Valor 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: 3422.12.78.0336.01002	
Endereço do Imóvel: AVENIDA DOIS, 160	
Complemento: BLOCO 01 AP102	
Bairro / Loteamento: GLEBA (FAZ. SÃO QUIRINO, QT30014 - PRC 3422-1)	
Quarteirão / Quadra / Lote: 30014-*** 026-A	
DADOS DO TERRENO	
Valor do m² do terreno - R\$: 1.026,19	
Valor do terreno - R\$: 59.285,01	
Área terreno / Fração ideal: 52,52	
Produto dos fatores de correção: 1,1000	
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001	
Valor do m² da construção - R\$: 1.610,65	
Valor da construção - R\$: 137.572,66	
Área construída: 90,29	
Ano da construção: 2010	
Padrão da construção: RV - 2.0	
Fator de depreciação: 0,8600	
VALOR VENAL DO IMÓVEL	
R\$: 196.857,67	
DADOS DA CERTIDÃO	
Data de emissão: 20/05/2022	
Assinatura eletrônica: 000126.0376220.220520	
IP do solicitante: 172.21.15.167	
INFORMAÇÕES IMPORTANTES	
* Os valores em Reais são expressos com base na UFIC - Unidade Fiscal do Município de Campinas do exercício Fiscal indicado.	

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



<https://www.attria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rua-antonio-santos-carvalhinho-campinas-sp-no-bairro-vila-trinta-e-um-de-marco-com-garagem-44m2/566e9edf-9b50-4ee4-8ce8-7a871aac8f20>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.attria.com.br/imovel/apartamento-a-venda-2-quartos-rua-antonio-santos-carvalhinho-campinas-sp-no-bairro-vila-trinta-e-um-de-marco-com-garagem-48m2/651adba9-8145-4b6e-9c03-701569375b07>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-trinta-e-um-de-marco-bairros-campinas-com-garagem-50m2-venda-RS240000-id-2562679559/>

Elemento comparativo nº 4



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-trinta-e-um-de-marco-bairros-campinas-com-garagem-50m2-venda-RS250000-id-2534591697/>

Elemento comparativo nº 5



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-vila-trinta-e-um-de-marco-bairros-campinas-com-garagem-50m2-venda-RS260000-id-2532908222/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 5.340,91** (cinco mil, trezentos e quarenta Reais e noventa e um centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 4.791,67** (quatro mil, setecentos e noventa e um Reais e sessenta e sete centavos).



- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 4.800,00** (quatro mil, oitocentos Reais).
- O imóvel paradigma nº 04 indica o valor do m² em **R\$ 5.000,00** (cinco mil, Reais).
- O imóvel paradigma nº 05 indica o valor do m² em **R\$ 5.200,00** (cinco mil, duzentos Reais).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 5.026,52 (cinco mil e vinte e seis Reais e cinquenta e dois 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:

(88,94m² de área útil x R\$ 5.026,52)
=
<u>R\$ 447.058,26</u>
(quatrocentos e quarenta e sete mil e cinquenta e oito Reais e vinte e seis 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\$ 5.026,52**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 447.058,26**.

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