



RELATÓRIO DE COMPARAÇÃO MERCADOLÓGICA

DE: Alfa Leilões – Especialista em Imóveis.

PARA: Condomínio Edifício Fragata.
Doutor Amaury Cesar Magno.

DATA: 10/11/2022.

REF.: Relatório Comparativo para Aferição do Preço de Mercado do Bem Imóvel Matriculado sob o nº 94.465 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, penhorado nos autos do Processo nº 0013982-98.2021.8.26.0114, em trâmite perante a 6ª 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 Novembro.

2 – Objeto de Estudo

Localização do Imóvel: Rua Doutor Quirino, nº 1770 - Apartamento 72 - Condomínio Edifício Fragata - Centro - Campinas, SP - CEP: 13015-082.

Dados do Imóvel: Matrícula nº 94.465 - 1º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas – Inscrição Municipal: 3423.11.63.0001.01038 – De acordo com sua Certidão de Matrícula, o imóvel possui 31,50m² de área privativa.

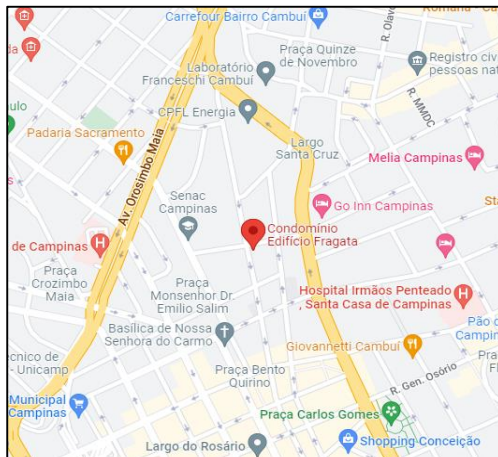
Descrição do Imóvel: Apartamento sob nº 72, situado no 7º andar do Edifício Fragata, sito à Rua Doutor Quirino, sob nº 1770, na cidade de Campinas e 1ª Circunscrição Imobiliária, constituído de: hall social com AE, sala/dormitório, banheiro social, cozinha e a área de serviço, possuindo uma área útil de 31,5000m², área comum de 5,8500m², área total de 37,3500m², e uma fração ideal de 8,2028m² ou 1,5410% no todo do terreno do edifício.



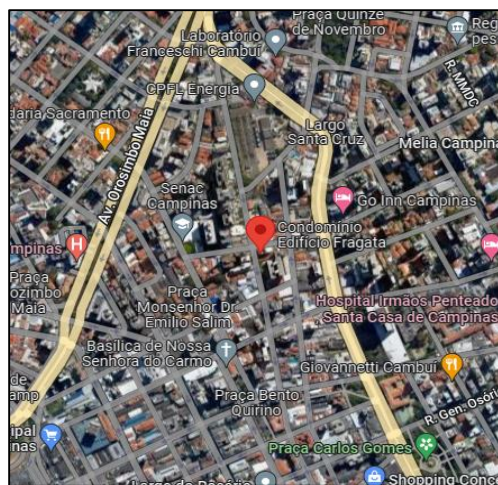
3 – Localização do Imóvel

De acordo com a documentação pertinente do imóvel, este se localiza no seguinte endereço: **Rua Doutor Quirino, nº 1770 - Apartamento 72 - Condomínio Edifício Fragata - Centro - Campinas, SP - CEP: 13015-082.**

Fotos da região obtidas pelo Google Maps (data base de 2022):



(Visão do mapa)



(Visão via satélite)



(Fachada do Condomínio)



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: 3423.11.63.0001.01038 Endereço do Imóvel: RUA DOUTOR QUIRINO, 1770 Complemento: 7A AP 72 Bairro / Loteamento: CENTRO Quarteirão / Quadra / Lote: 00182-Y 001-UNI	
DADOS DO TERRENO Valor do m² do terreno - R\$: 4.993,64 Valor do terreno - R\$: 45.057,97 Área terreno / Fração ideal: 8,20 Produto dos fatores de correção: 1,1000	
DADOS DA CONSTRUÇÃO - 001 Valor do m² da construção - R\$: 1.354,99 Valor da construção - R\$: 38.133,83 Área construída: 37,35 Ano da construção: 1991 Padrão da construção: RV - 1.0 Fator de depreciação: 0,6850	
VALOR VENAL DO IMÓVEL R\$: 83.191,80	
DADOS DA CERTIDÃO Data de emissão: 10/11/2022 Assinatura eletrônica: 000128.1537620.221110 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



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-46m2-venda-RS150000-id-2581440675/>

Elemento comparativo nº 2



<https://www.vivareal.com.br/imovel/kitnet-1-quartos-centro-bairros-campinas-40m2-venda-RS138000-id-2545157543/>

Elemento comparativo nº 3



<https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-1-quartos-centro-bairros-campinas-45m2-venda-RS160000-id-2519220793/>

- O imóvel paradigma nº 01 indica o valor do m² em **R\$ 3.260,87** (três mil, duzentos e sessenta Reais e oitenta e sete centavos).
- O imóvel paradigma nº 02 indica o valor do m² em **R\$ 3.450,00** (três mil e quatrocentos e cinquenta Reais).
- O imóvel paradigma nº 03 indica o valor do m² em **R\$ 3.555,56** (três mil, quinhentos e cinquenta e cinco Reais e cinquenta e seis centavos).

O valor médio do metro quadrado dos imóveis supramencionados perfaz a quantia de **R\$ 3.422,14 (três mil, quatrocentos e vinte e dois Reais e quatorze 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:

(31,50m² de área privativa x R\$ 3.422,14)
=
<u>R\$ 107.797,46</u>
(cento e sete mil, setecentos e noventa e sete Reais e quarenta e seis centavos)
Novembro 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\$ 3.422,14**, de modo que o imóvel em apreço tem valor médio de **R\$ 107.797,46**.

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